

GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2017-2018

**ANÁLISIS DEL PROCESO DE RENOVACIÓN DE LA OFERTA
ALOJATIVA DE PUERTO DE LA CRUZ**

TRABAJO REALIZADO POR ISABEL JIMÉNEZ RODRÍGUEZ

TRABAJO DIRIGIDO POR MOISÉS SIMANCAS CRUZ



**Universidad
de La Laguna**

ÍNDICE	Pag.
1. INTRODUCCIÓN.....	1
2.MARCO TEÓRICO.....	3
2.1. los modelos de evolución de los destinos turísticos	3
2.2. Aplicación del ciclo de vida de un destino turístico a Puerto de la Cruz: estrategias de la fase de reorientación	6
2.3. Los elementos claves de la estrategia implementada en la fase de reorientación de Puerto de la Cruz (2010-actualidad)	12
2.3.1 La creación del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz.....	13
2.3.2 La creación de un nuevo instrumento de planificación territorial: los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.....	14
3.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	20
4.OBJETIVOS E HIPÓTESIS DE TRABAJO.....	23
5.MATERIAL Y MÉTODO.....	23
5.1 Primera fase. Identificación de los alojamientos turísticos renovados.....	23
5.2. Segunda fase. Trabajo de campo: recopilación de los datos de los establecimientos renovados	24
5.3. Tercera fase. Georeferenciación de los datos de la encuesta mediante el empleo de Sistemas de Información Geográfica	33
6. RESULTADOS	37
6.1 Análisis y distribución espacial de la renovación turística en Puerto de la Cruz. El PMM como impulsor de la actividad renovatoria.....	40
6.2. El estado de la intervención de renovación en el Puerto de la Cruz	45
6.3 Grado de la intervención como determinante de la renovación en el espacio privado de Puerto de la Cruz.	47
6.4 El PMM como elemento de articulación de la renovación privada de Puerto de la Cruz...54	54
6.5. Actuaciones de renovación mediante cambios en las estrategias empresariales.....	57
7.CONCLUSIÓN.....	59
8. BIBLIOGRAFÍA.....	61

1. INTRODUCCIÓN

El análisis de los efectos de las políticas turísticas no se ha consolidado desde el punto de vista de la investigación teórica y aplicada, por lo que no existe un pensamiento crítico suficiente. Ello tiene cierta lógica si consideramos que la evaluación de las políticas públicas surge en Estados Unidos de Norteamérica en los años setenta como una herramienta de gestión de los programas políticos. Si bien en España comenzó a integrarla a finales de los años ochenta y principio de los noventa, no es hasta la promulgación de la Orden 1.463/2004, de 19 de mayo, del Ministerio de Administraciones Públicas cuando se da un primer paso y, sobre todo, la Ley 9/2006, que incorpora en el ordenamiento jurídico español a la Directiva europea 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (comúnmente denominada Directiva de evaluación ambiental estratégica). Aunque se trata de una herramienta preventiva, está resultando de gran interés, en cuanto permite valorar *a priori* el impacto de la formulación de políticas, programas y planes.

En cualquier caso, dada la complejidad y la no linealidad del ciclo de vida de cualquier política pública, su evaluación debería estar presente durante todos los momentos y, por tanto, a lo largo de la totalidad del proceso. Ello se debe a que la evaluación constituye un procedimiento clave, en cuanto constituye la técnica adecuada de medición y cuantificación de los resultados obtenidos en cada etapa, bajo los criterios de relevancia y de desviación de los objetivos inicialmente planteados, decidiendo la finalización del proceso o, por el contrario, su pertinencia. En este último caso, el análisis del proceso permite comprender la razón por la que se tomaron las decisiones, determinar por qué las expectativas no se han cumplido, así como decidir una posible reorientación. Sin embargo, lo habitual es que la evaluación se relegue, en caso de que se haga, a la fase final del ciclo, siguiendo el siguiente la secuencia de identificación del problema → formulación → ejecución → seguimiento → evaluación. Además, cuando se reflexiona sobre la política turística, ésta suele describirse como un conjunto de acciones que los gobiernos implantan con la intención de intervenir en esta actividad socioeconómica, englobando un número casi ilimitado de aspectos, que la convierten en un objeto de análisis amorfo y sin límites.

La renovación de las áreas turísticas consolidadas de litoral de Canarias se ha planteado como un elemento estructural de la política pública (Simancas, 2016). Considerando que los establecimientos de alojamiento turístico constituyen verdaderos “activos” de los destinos turísticos y como parte de este potencial turístico, su renovación resulta esencial de dicha política. Esta incluye tanto actuaciones físicas sobre el *hardware*, como intervenciones sobre elementos más relacionados con la operativa y la funcionalidad, es decir, el *software* (Simancas y Hernández, 2015). Desde este punto de vista, la política canaria de renovación de los alojamientos turísticos de las áreas de litoral de Canarias no ha sido evaluada como proceso, debido, entre otras cuestiones, a la escasa predisposición de la cultura administrativa hacia este tipo de acciones, pues las distintas Administraciones están más centradas en cumplir con la legalidad formal que en medir el grado de éxito de sus decisiones. Así, excepto el Informe de Evaluación de la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística (Gobierno de Canarias, 2014), el análisis de la renovación de los establecimientos de alojamiento turístico se ha limitado al ámbito académico realizado, entre otros, por Mirallave (2004), González et al. (2006), Chinchilla (2009), Dorta (2011, 2012, 2015 y 2016), Dorta y García (2010), Llorca y Sosa (2010), García (2010 y 2015), Santos et al. (2013), Simancas (2010, 2011 y 2015), Simancas y García (2010) y Villar (2016).

Lo anterior hace relevante esta investigación, en cuanto pretende abordar el grado de eficacia de la estrategia pública de renovación de Puerto de la Cruz (Tenerife). Se trata de uno de los destinos pioneros de Canarias, que, a partir del año 2007 presenta unos claros síntomas de agotamiento, con la consiguiente pérdida de capacidad de atracción y cuota de mercado respecto a otros destinos, así como el impacto negativo sobre los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial (llegadas de turistas, número de pernoctaciones, estancia media, gasto e índices de ocupación, ingreso medio diario por habitación disponible, etc.). Para ello se plantea la construcción de un Sistema de Información Geográfica de los alojamientos turísticos renovados en Puerto de la Cruz. Así, esta investigación se integra en las líneas de trabajo del grupo de investigación de la Universidad de La Laguna ReinvenTUR: Observatorio de la Renovación Turística.

2. MARCO TEÓRICO

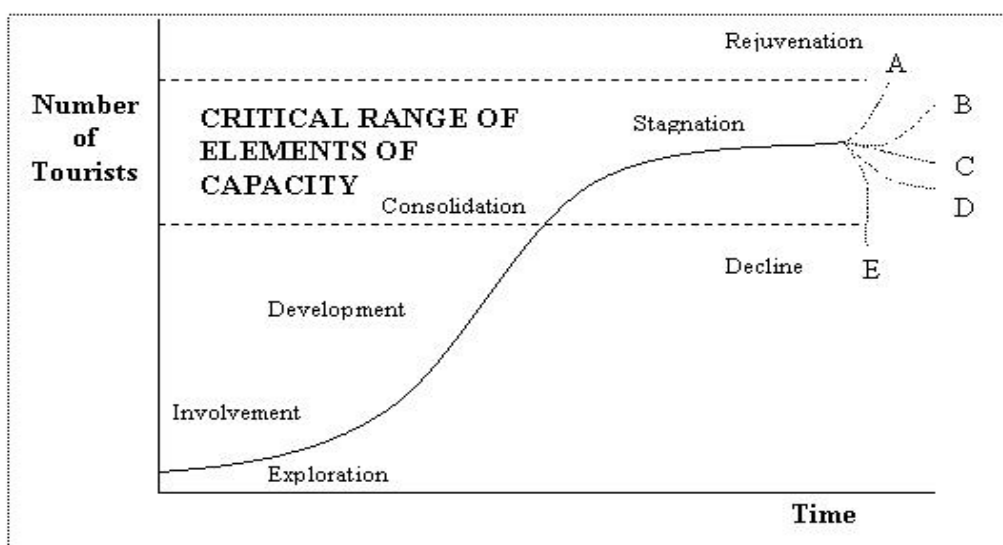
2.1. los modelos de evolución de los destinos turísticos

Para el análisis de la evolución de un destino turístico se han elaborado diversos modelos empíricos que pretenden plasmar sus fases.

El primer modelo reconocido y empleado para analizar de forma generalizada el estado de los destinos turísticos fue el conocido modelo de Miossec (1977). Este modelo consta de cinco fases, oscilando la primera fase de creación del destino a la última, en la que comienzan a presentar síntomas de crisis. Vera Rebollo et al. (1997) entienden esta última fase como una “reestructuración”, dando un hábito de esperanza a los destinos turísticos.

El archiconocido modelo de Ciclo de Vida de los Destinos Turísticos (a partir de ahora CVDT) planteado por Butler (1980) es el más utilizado a escala mundial. Establece una relación determinista entre el número de turistas y su distribución a lo largo del tiempo (Soares., 2014). El CVDT se articula en seis fases: descubrimiento y explotación, desarrollo del destino, consolidación y estancamiento. En este último punto se considera que el destino puede seguir dos tendencias: el rejuvenecimiento que implicaría un aumento del número de turistas o, en contraposición, al declive. Estas tendencias tienen un origen mucho más político-territorial que privado, por parte de los hoteleros, tal y como se explicará más adelante.

Figura 1. Ciclo de vida de un destino turístico de Butler



Fuente: Butler (1980)

En 1987 se publica el modelo Chadefaud. Se trata de una teoría basada en la teoría de los ciclos económicos. Este modelo consta de tres fases: a) la fase de creación, en la que se comienzan a advertir los principios indicios de demanda y oferta sobre el territorio; b) la segunda fase se entendería por el momento en el que el producto o destino comienza a especializarse y a crecer debido a la inversión que comienza a producirse en el destino y se conoce como fase de madurez; y c) la fase de obsolescencia, la cual se identifica con un descenso de las inversiones en el destino y consecutivamente una incapacidad de sostener el nivel de calidad de la oferta que se llevaba hasta entonces y por lo cual una caída del nivel de demanda, condenando al destino al declive. Asimismo, el autor también propone una cuarta fase de “reconversión” ligado a la modernización del producto.

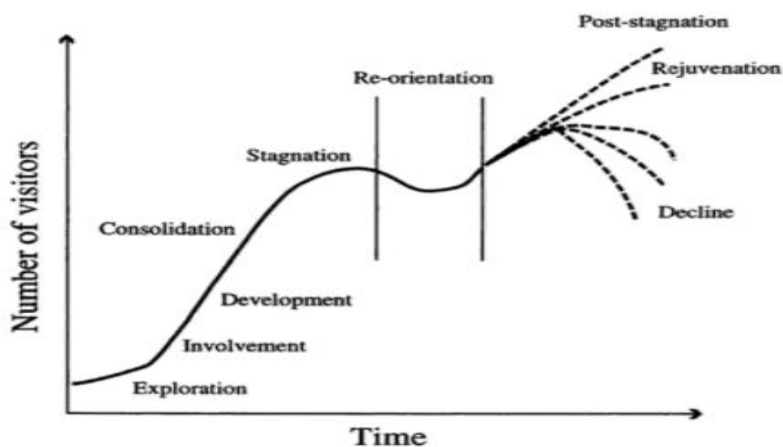
El CVDT supone una aplicación específica al campo del turismo del ciclo del producto propuesta por Vernon (1966), que, dada su simplicidad y atractivo (Hovinen, 2002; Douglas, 1997), permite “la comprensión de la evolución de los productos y destinos turísticos y ofrece orientación a la toma de decisiones estratégicas” (Buhalis, 2000:104). Así, ha sido objeto de múltiples validaciones teóricas generales (Mathieson y Wall, 1982; Meyer-Arendt, 1985; Debbage, 1990; Martin y Uysal, 1990; Foster y Murphy, 1991; Getz, 1992; Oppermann, 1995; Agarwal, 1997; Tooman, 1997; Priestley y Mundet, 1998; Aguiló, et al., 2005), siendo también aplicado a destinos turísticos insulares (Aguiló et al., 2002; Aguiló y Alegre, 2004; Meyer-Arendt, 1985; Cooper y Jackson, 1989; Debbage, 1990;; Foster y Murphy, 1991; Morgan, 1991; Choy 1992; Douglas, 1997; Oreja, Parra y Yanes, 2007).

No obstante, debido a su perspectiva determinista y al escaso “andamiaje conceptual” (Vera et al., 1997), este modelo teórico no ha estado exento de numerosos debates, críticas, matizaciones, revisiones y reformulaciones (Agarwal, 1992, 2002 y 2006; Cooper y Jackson, 1989; Debbage, 1990; Cooper, 1990, 1992 y 1994; Chadefaud, 1987; Getz, 1992; Gordon y Goodall, 1992; Haywood, 1986; Bianchi; 1994; Oppermann, 1995; Pearce, 1995; Digance, 1997; Douglas, 1997; Zimmermann, 1997; Russell and Faulkner, 1998; Knowles y Curtis, 1999; Prideaux, 2000; Walton, 2000; Papatheodorou, 2004; Moore y Whitehall, 2005; Ma y Hassink, 2013), incluso, por el propio Butler (2006a; 2006b y 2012). Esto autores han indicado el interés de complementar la propuesta de Butler con aproximaciones teóricas adicionales, asumiendo que puede mejorar las explicaciones relativas a las dinámicas en destinos turísticos.

A este modelo se le encuentran dos principales debilidades. Una de estas se debe a la inexistencia de unos valores o cambios en las dinámicas que sirvan de referencia para distinguir entre las fases del CDVT (Johnston, 2001) lo que provoca dificultades a la hora de la aplicación de este modelo a un destino concreto (Soares et al, 2014).

La segunda dificultad se debe a que Butler no considera en su modelo que los factores externos pueden afectar a la evolución de un destino. Entre las críticas referentes a esta debilidad destaca la de Agarwal (2002). Planteó que el desarrollo del destino se entiende por una lucha entre fuerzas endógenas y exógenas al propio destino. Así, los agentes privados implicados en el desarrollo de estos destinos turísticos son los más interesados en que no se produzca su degeneración, al considerar que se trata de un escenario económica y políticamente inaceptable (Agarwal, 1994). Estos suelen demandar soluciones al sector público, en cuanto éste constituye, en su correspondiente ámbito competencial, el protagonista determinante, aunque no exclusivo, en la formulación y, sobre todo, implementación de políticas, programas, planes y proyectos de regeneración (Simancas, 2015). De esta manera, la degeneración de un destino turístico no está necesariamente asociado al ciclo de vida de un destino turístico (Agarwal, 2002), produciéndose una nueva fase dentro de su modelo la “reorientación” (figura 2). Esta aportación tiene su origen en la idea de que tras el estancamiento existe una etapa más antes de que se den las tendencias al rejuvenecimiento o al declive. Es un momento de “coyuntura crítica” en donde se deben tener en cuenta tres conceptos claves tal y como consideró Agarwal (Butler, 2006a). Agarwal determina que el primero de los factores que se detectan en esta fase es la huida de inversores. En un segundo lugar se establece que es un momento donde el destino intenta adaptarse a los gustos y necesidades de los clientes en un intento de evitar que el número de visitantes siga disminuyendo. El tercer factor que destacar según Agarwal es “la necesidad por una mejor apreciación de la excepcionalidad del destino” (Butler, 2006a: 216).

Ante estas críticas, Butler (2012) integró en su modelo los factores externos al destino, llegando a considerar que pueden provocar que los agentes locales se vean obligados a dinamizar el destino para adecuarse a los cambios político-sociales, económicos o tecnológicos. Además, determina que son estos los que posicionan al destino dentro del mercado global.

Figura 2. Ciclo de vida del destino turístico de Butler reorientado.

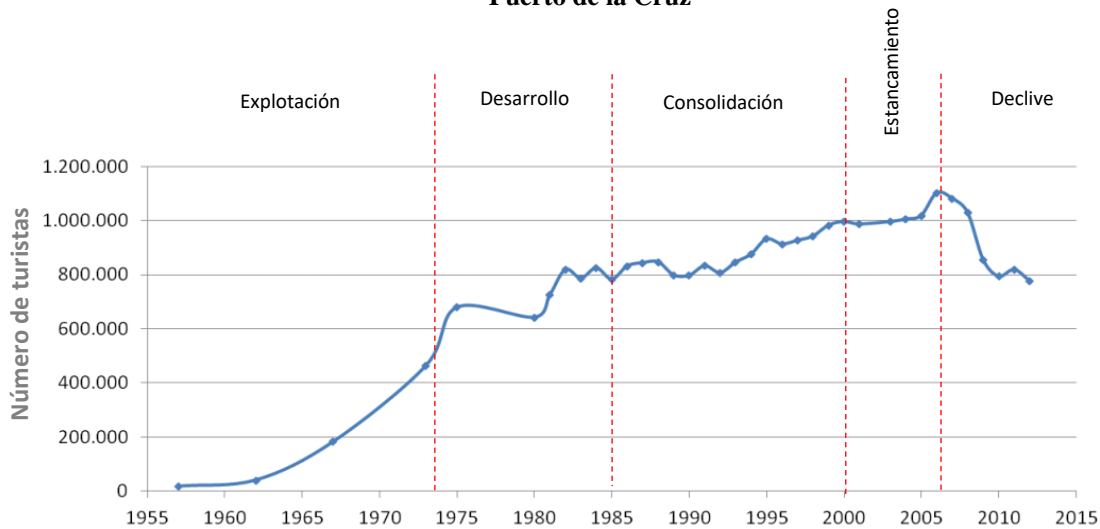
Fuente: Butler (2006)

Con posterioridad, Soares et al. (2012) intentan cumplimentar las carencias presentadas por el modelo de Butler integrando el enfoque de las ideas de la Geografía Económica Evolutiva (Boschma y Martin, 2007; 2010). Por su parte, Brouder y Eriksson, (2013), Ma y Hassink; (2013) y Sanz y Anton (2014) consideran que la caracterización y evolución del destino no depende de la interacción entre dos variables (número de turistas y tiempo) sino que deben tenerse en cuenta la historia que ha permitido la configuración del destino en la actualidad así como la interacción de los agentes locales y globales que lo afectan.

2.2. Aplicación del ciclo de vida de un destino turístico a Puerto de la Cruz: estrategias de la fase de reorientación

Puerto de la Cruz es de uno de los destinos turísticos de litoral primigenios de las Islas Canarias que, a partir de los años ochenta, comenzó a presentar claros síntomas de agotamiento (Álvarez, 2004; Ramos et al., 2004; Martín, Azami y Armas, 2006; Martín Azami, Parra López y Oreja Rodríguez, 2006; Martín, González y Azami, 2011; Dorta y García, 2010; Dorta, 2011 y 2016; Ledesma, 2012; Senante y Falcón 2015 y Simancas, Dávila y Dorta ,2017), entrando, incluso, en la fase de declive según el modelo de ciclo de vida (figura 3). De esta manera, es posible identificar sus distintas fases, revisando las fechas planteadas por Álvarez (2004).

Figura 3. Ciclo de vida del destino turístico de Puerto de la Cruz



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

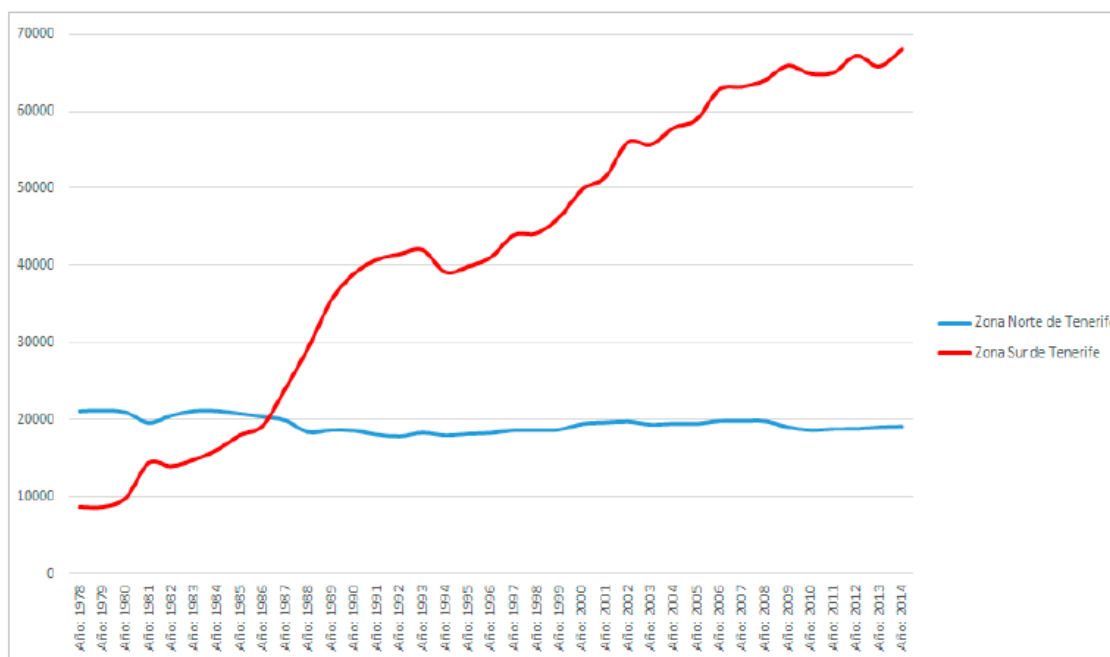
La primera etapa, la de explotación, se desarrolló entre 1958 y 1973. Martín, González y Martín (2011) han determinado que el inicio de este destino como tal comenzó con el Plan de Estabilización Económico Español (1958), que permitió la entrada de capital extranjero para contribuir al desarrollo del país que se encontraba en un momento de asentamiento y estabilización socioeconómica tras veinte años de autarquía, así como a la normalización de los vuelos como medio de transporte para la clase media alta. Puerto de la Cruz siguió creciendo y consolidándose como principal destino turístico de la isla llegando a tener las dos terceras partes de la oferta alojativa de la isla de Tenerife (Rodríguez, 2004).

La etapa de desarrollo (1973-1985) comenzó con las repercusiones socioeconómicas de la “crisis del petróleo de 1973. Esta provocó que el número de turistas, que hasta entonces se habían incrementado anualmente, comenzara a ralentizarse (Martín et al. 2011); así, según niveles de incrementos anuales de la oferta hotelera pasaron del 16% en el periodo 1963-1973 a 3,1 en el periodo 1973-1980 (Rodríguez, 2004). Este hito coincidió con el inicio del desarrollo turístico de áreas turísticas de litoral en el sur de Tenerife, que disponían de las condiciones climáticas que requerían el modelo turístico “de sol y playa”; su desarrollo se vio favorecido por la apertura de la autopista del Sur y el Aeropuerto Reina Sofía.

La etapa de consolidación (1985-2000) coincide con la combinación de períodos de aceleraciones o de crecimiento rápido (superior a la tendencia), que se alternan con

otros de desaceleraciones, crecimiento lento, estancamiento o recesión (inferior a la tendencia) que Simancas (2005) ha denominado como *booms turísticos*. Puerto de la Cruz no consigue desarrollarse al ritmo exponencial que hace la zona sur de la isla, llegando a descender de los 20.000 turistas alojados, mientras que la zona sur llega a los 70.000. (véase gráfico 1). En este sentido, el año 1986 se produce un hito importante: el número de plazas hoteleras del Sur de Tenerife supera las del Norte.

Gráfico 1. Evolución del número de turistas en Tenerife



Fuente: Plan de Rehabilitación de Infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz (2012)

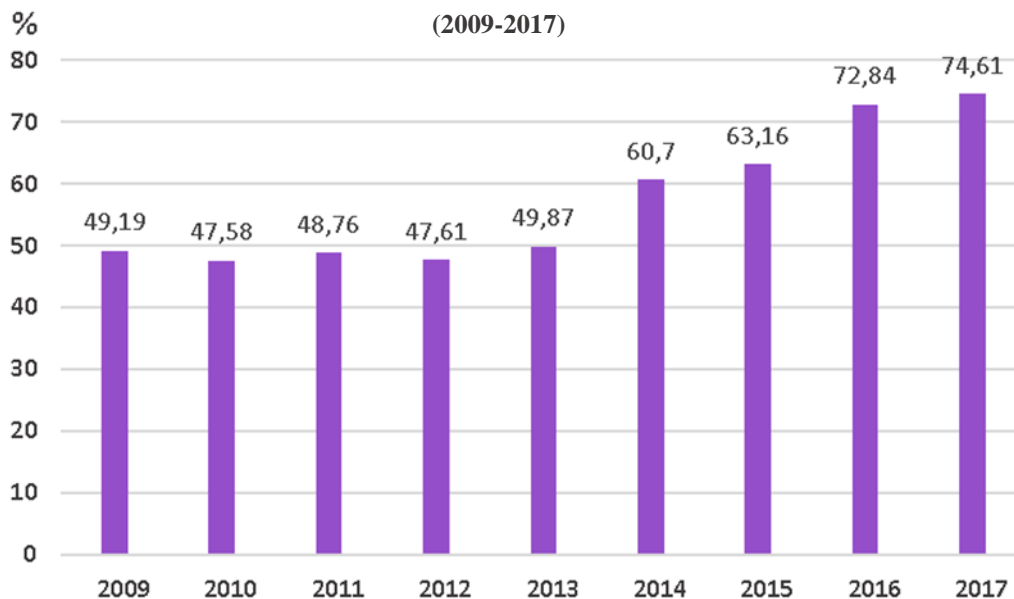
La etapa de estancamiento (2000-2007) se inicia en el año 2000, se caracteriza por ser un periodo en el que el número de turistas se estanca en 1.000.000. Es un periodo de bonanza económica tanto nacional como internacional, que permite que este periodo se alargue siete años. En la etapa de estancamiento las pernoctaciones superaban las 7.500.000 al año, no obstante desde el periodo 2006-2007 desciende 5.000 pernoctaciones.

La etapa de declive se inició en 2007. Tras el máximo histórico en la llegada de turistas a Puerto de la Cruz, la afluencia comenzó a descender a partir de ese año. Ello fue consecuencia de la situación de obsolescencia que presentaba este destino turístico unida a la caída generalizada del consumo, entre ellos el turístico, por el estallido de la burbuja económica. En primer lugar, según el Plan de Infraestructuras Turísticas de Puerto de la Cruz, tres cuartas partes de la oferta de alojamiento turístico tenían una antigüedad de más de 30 años en el mercado, consecuencia de la importante

construcción de alojamientos turísticos en el período 1962-1972. Si bien antigüedad y obsolescencia no deben ser sinónimos, en este caso son términos equivalentes. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, el grado de ocupación media en Puerto de la Cruz comenzó a disminuir hasta 2013. Otro aspecto importante que analizar durante esta fase es la baja tasa de ocupación hotelera que existían en el destino. Llama la atención el hecho de que, aunque el número plazas alojativas estuvieran descendiendo rápidamente, la tasa de ocupación se estancara. Esto era un síntoma de la poca demanda que estaba sufriendo, con una ocupación menor al 50% en el periodo 2009-2013 (ISTAC, Encuesta de Alojamientos Hoteleros). A partir de 2014, se sitúa el repunte de Puerto de la Cruz. El primer indicador que muestra la mejora es el aumento de un 10% de la tasa de ocupación hotelera. Esto se entiende atendiendo a dos factores que afectaron al Puerto de la Cruz aunque cada uno tuvieran un origen totalmente distintos; A) la reubicación en Canarias de las reservas en destinos litorales del norte de África por parte de los touroperadores, debido a las primeras repercusiones internacionales resultado de la inestabilidad política provocada por la “primavera árabe”. B).

Por otro lado, el desarrollo de la tercera etapa del proceso de moratoria turística de Canarias (Simancas, 2015), la cual, como se comentará con posterioridad, se articula en torno a la renovación de las áreas turísticas de litoral. A pesar de ello, no será hasta un año más tarde, 2015, cuando se registre el mayor descenso interanual en el número de plazas alojativas, con una caída del 7.72% de plazas respecto al anterior año.

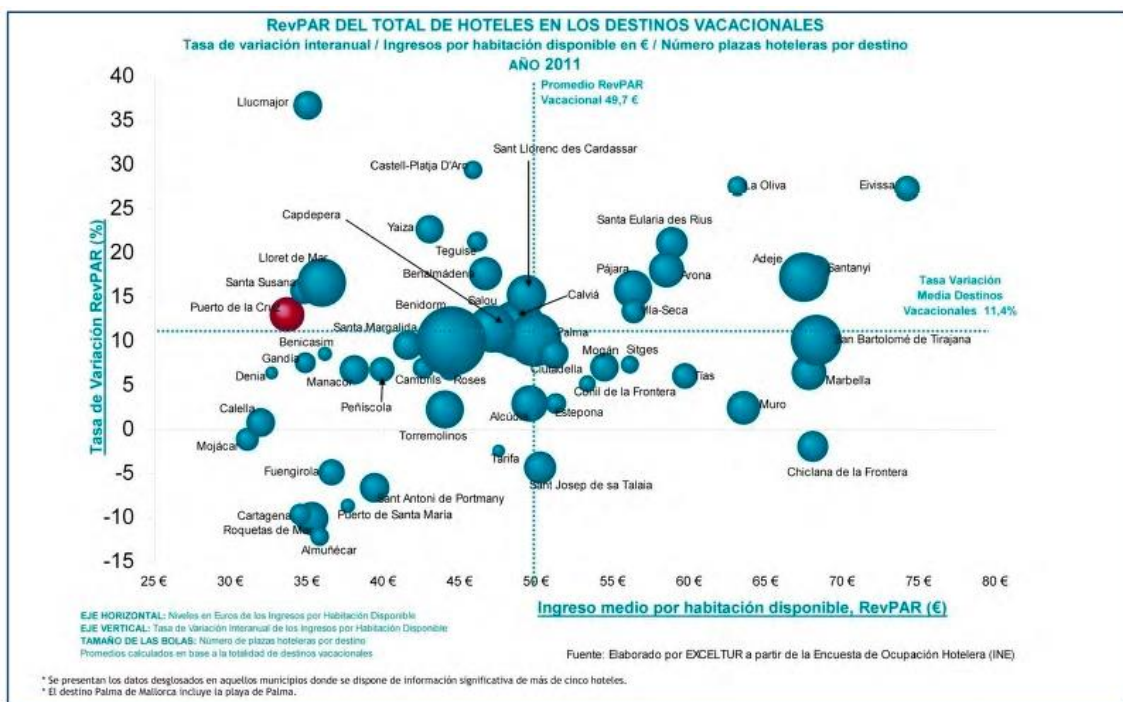
Figura 5. Tasa de ocupación hotelera en Puerto de la Cruz



Fuente: ISTAC (Encuesta de Alojamiento Hotelero).

La estrategia fue la reducción del precio de las habitaciones con el fin de atraer clientes. Sin embargo, esta táctica lo que provoca es atraer a clientes que tienden a gastar mucho menos en el destino, y por ende descendiendo los ingresos del sector servicios del destino. Este factor del tipo de cliente es decisivo puesto que, si descienden los precios, los establecimientos y servicios verán reducidos sus ingresos. Ello explica que, en 2009 Puerto de la Cruz ocupara el último puesto en rentabilidad de los 52 principales destinos vacacionales españoles (31,8 euros de RevPAR) en el ranking de destinos turísticos españoles de litoral (figura 6).

Figura 6. RevPAR del total de hoteles en los destinos vacacionales



Fuente: TourEspaña

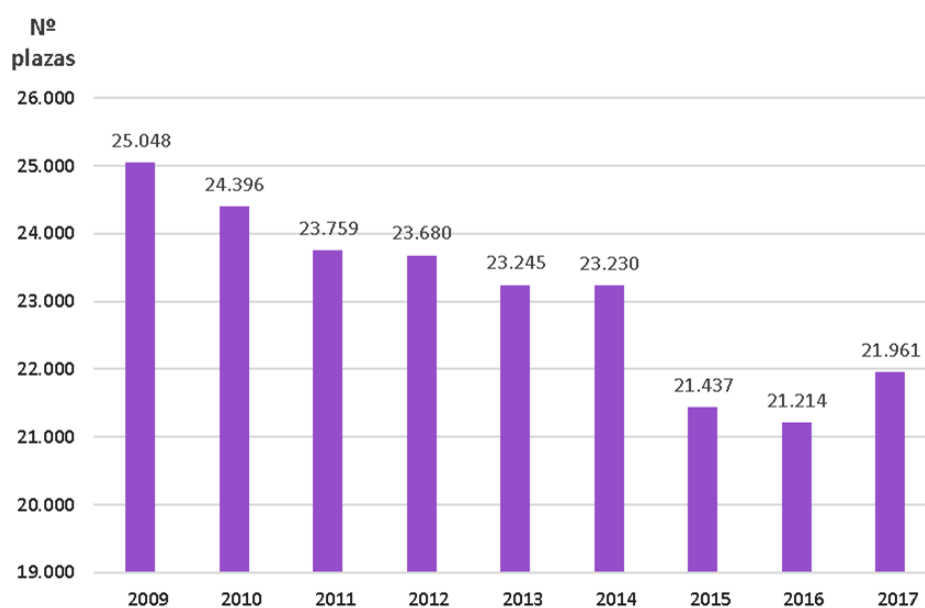
No obstante, aunque el número de turistas descendió de manera ínfima, en torno a un 2%, la rentabilidad de las habitaciones (RevPAR) era 12.71€ más baja que en el resto de la isla (ISTAC, Encuesta de Alojamiento Turístico). Como consecuencia directa esta decisión, 10 hoteles se vieron obligados a cerrar sus puertas solo en 2009¹. En 2013 se habían retirado del mercado 3.000 plazas alojativas respecto a 2008². Es en este momento cuando ya se comienza a tener en cuenta la necesidad de acometer un proceso de renovación en el destino.

¹ <https://eldia.es/norte/2009-12-17/2-cierre-tres-hoteles-destruira-puestos-trabajo-Puerto-Cruz.htm>

² <http://www.diariodeavisos.com/2013/08/puerto-cruz-pierde-3-000-camas-turisticas-en-cinco-anos/>

En la siguiente figura se puede observar como el número de plazas alojativas van disminuyendo progresivamente a lo largo de la serie estudiada. Este descenso en el número de plazas tiene como origen el cierre progresivo de los diferentes establecimientos turísticos debido a la baja rentabilidad de las habitaciones, que en 2009 tenían un RevPAR de 22.47€ (ISTAC, encuesta de alojamiento turístico) y fue creciendo a un ritmo de 5,6% hasta 2015.

Figura 7. Evolución de las plazas hoteleras en la fase de estancamiento de Puerto de la Cruz (2009-2017)



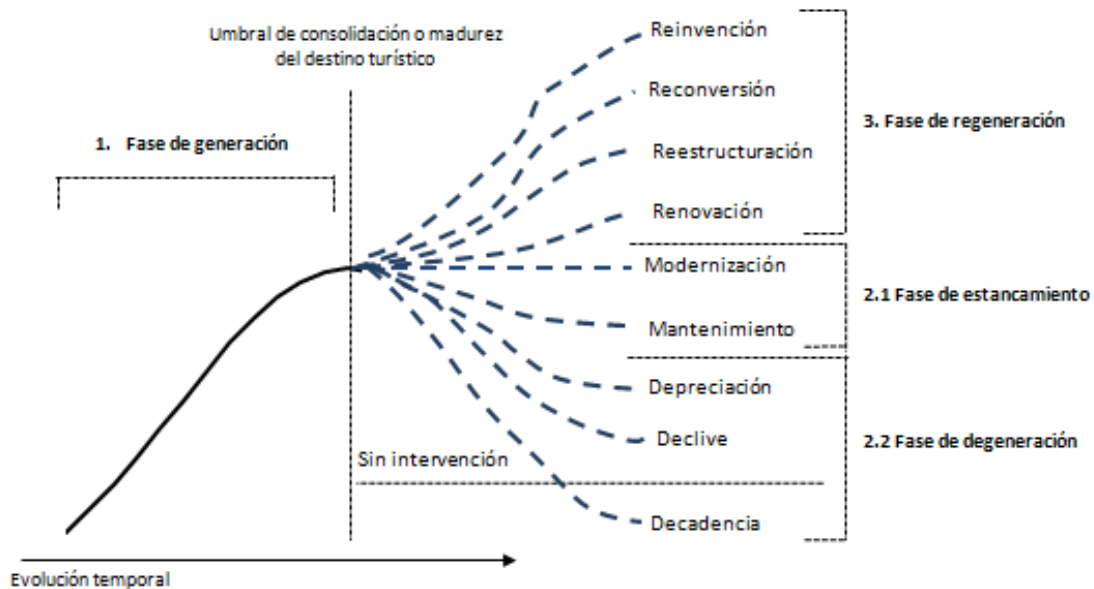
Fuente: ISTAC (Encuesta de Alojamiento Turístico).

2.3 Los elementos claves de la estrategia implementada en la fase de reorientación de Puerto de la Cruz (2010-actualidad)

Ante situaciones de estancamiento y declive por obsolescencia de los destinos turísticos los agentes privados implicados en el desarrollo de estos destinos turísticos son los más interesados en que no se produzca su degeneración, al considerar que se trata de un escenario económica y políticamente inaceptable (Agarwal, 1994). Así, suelen demandar soluciones al sector público, en cuanto éste constituye, en su correspondiente ámbito competencial, el protagonista determinante, aunque no exclusivo, en la formulación y, sobre todo, implementación de políticas, programas, planes y proyectos de regeneración (Simancas, 2015). De esta manera, una vez el destino se encuentra en la fase de declive, la aplicación de políticas públicas resulta una práctica necesaria, en consonancia con dichos actores privados.

Como ha planteado Simancas (2015), este tipo de estrategias públicas “de regeneración” tienen un diferente grado de intensidad (figura 8). Así, superando las de mantenimiento y modernización, que implican soluciones a corto plazo que permiten que el destino no siga deteriorándose, pero no permite que suba su calidad, por lo tanto, son medidas que simplemente alargan la fase de estancamiento (Simancas, Temes y Dávila, 2016), se trata de aplicar estrategias de revitalización y transformación (Simancas et al. 2016): mientras las primeras implican actuaciones que pretenden establecer nuevos sistemas sinérgicos, normalmente entre espacio público y privados, que procuran la revalorización del destino, las segundas persiguen el cambio integral del modelo turístico.

Figura 8. Estrategias de intervención en destinos turísticos consolidados siguiendo el ciclo de generación-degeneración-regeneración.



Fuente: Simancas (2015).

Coincidiendo con la extraordinaria coyuntura de recuperación de la demanda, sobre todo, la extranjera, como consecuencia de las revoluciones y protestas en el mundo *árabe* iniciadas en 2010, denominadas mediáticamente como “*Primavera Árabe*”, la fase de reorientación de Puerto de la Cruz (2010-actualidad) ha coincidido con dos hechos esenciales planteados desde el ámbito público: a) *la creación del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación del Puerto de la Cruz*; y b) el desarrollo de la tercera etapa del proceso de moratoria turística de Canarias (Simancas, 2015), la cual, como se comentará con posterioridad, se articula en torno a la renovación de las áreas turísticas de litoral.

2.3.1 La creación del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz

La implementación de las actuaciones previstas para la renovación de los espacios públicos desarrolladas en el marco del "Plan de Turismo Español Horizonte 2020-Plan del Turismo Español 2008-2012", aprobado en noviembre de 2007, así como en el Acuerdo por la competitividad y la calidad del turismo en Canarias 2008-2020, suscrito por el Gobierno de Canarias, los cabildos insulares, la Federación canaria de municipios, las principales organizaciones empresariales y las cámaras de comercio, exigieron la preceptiva constitución de un consorcio urbanístico integrado por las Administraciones competentes (Simancas, 2012).

Por ello, con fecha de 20 de julio de 2010, el Ministerio de Industria, Turismo y comercio, a través del Instituto de Turismo de España (Turespaña), la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz suscribieron el convenio de colaboración para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas del municipio, incorporándose en anexo los estatutos del Consorcio³. En octubre de ese mismo año se celebró la sesión constitutiva de la Junta Rectora, a partir de la cual se inician los procedimientos para designar y contratar al Gerente, lo que finalmente se realizó en marzo de 2011. De esta manera, el Consorcio de Puerto de la Cruz fue creado bajo el marco de dicho Plan de Turismo Español Horizonte 2020⁴.

Gracias a dicho convenio, el Consorcio de Rehabilitación de Puerto de la Cruz se vio beneficiado por cuatro millones aportados entre Turespaña y el Gobierno de Canarias, 1,5 millones por el Cabildo Insular y 300.000 de euros aportados por el propio Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. En total, fueron concedidos 5,8 millones de euros para la creación del Consorcio de Rehabilitación de Puerto de la Cruz⁵.

Se trató de un convenio en vigor hasta la conclusión de las actuaciones previstas, que permitió que el sector privado relacionado con el ocio y la oferta alojativa del Puerto de la Cruz pudiera cooperar aportando su visión respecto a las perspectivas de la

³ Boletín Oficial de Canarias, nº 152, de 4 de agosto de 2010, Boletín Oficial del Estado nº 236, de 29 de septiembre de 2010 y Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, nº 206, de 18 de octubre de 2010.

⁴ <http://consorciopuertodelacruz.com/presenta.html>.

⁵ https://www.eldiario.es/canariasahora/politica/rehabilitacion-remozaran-Puerto-Cruz-Tenerife_0_36046425.html.

renovación y poder coordinar la ejecución de las actuaciones estipuladas en el Plan (Plan de Infraestructuras Turísticas de Puerto de la Cruz, 2012).

El Consorcio asumió las competencias en materia de política turística y territorial-urbanística de Puerto de la Cruz, con facultades para formular la nueva ordenación del ámbito afectado y para ejecutar o promover las actuaciones urbanísticas y las obras de infraestructura y nuevos equipamientos y, en su caso, su gestión, que han sido o deban ser necesariamente aprobadas por parte de las Administraciones que forman parte del correspondiente convenio.

En cualquier caso, destacamos dos elementos esenciales que ha marcado la eficacia del Consorcio. Por un lado, la participación en su composición de las cuatro administraciones públicas implicadas en la renovación del destino⁶, así como un representante de la Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro (Ashotel), por designación del Cabildo. Por otro, que las decisiones se toman por unanimidad.

El Consorcio debía abordar la renovación del espacio turístico de Puerto de la Cruz, a través de la redacción del Plan de Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas de Puerto de la Cruz, (PRIT), previsto en el convenio de colaboración y en los propios estatutos del Consorcio. Redactado por la empresa pública Gestur Tenerife y un equipo de investigadores de la Universidad de La Laguna, se aprobó en 2012. Se trató de un documento de diagnóstico y de estrategia.

2.3.2 La creación de un nuevo instrumento de planificación territorial: los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad

En cuanto al segundo de los hechos señalados, la regeneración de Puerto de la Cruz coincide con el inicio de la tercera etapa del proceso de moratoria turística de Canarias. Esta se inició con la promulgación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que modificó parcialmente a la Ley 19/2003. Esta fue sustituida por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, la cual se ha modificado por la Ley 9/2015, de 27 de abril, con el fin de corregir una serie de

⁶No obstante, en abril de 2016, el Gobierno de España abandonó el Consorcio al reclamarle la devolución de un máximo de 1,7 millones de euros por discrepancias técnicas en la justificación de las inversiones y en la vigencia de los convenios.
<https://eldia.es/norte/2016-04-04/1-Gobierno-Espana-abandona-Consorcio-Puerto-Cruz.htm>

debilidades que dificultaban los procesos de renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento turístico. Lo más interesante de estas normas es que incluyeron un conjunto de medidas dirigidas a impulsar tales procesos; nos referimos a los incentivos económicos y urbanísticos a la renovación de los establecimientos de alojamiento turístico y a un instrumento que ha sido esencial para la renovación de Puerto de la Cruz: los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (en adelante PMM).

En relación con los primeros, Puerto de la Cruz es un caso extraordinario dentro del turismo canario puesto que se trata de una ciudad consolidada que presenta numerosos problemas relacionados con el cumplimiento de los estándares turísticos relacionados con la densidad y la calidad de la edificación turística. Los incentivos urbanísticos de incremento de la intensidad de uso o edificabilidad de hasta 0,30 m² construidos/m² de suelo sobre la normativa establecida del planeamiento vigente cuando el establecimiento renovado aumente su categoría (como mínimo a tres y cuatro estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y hoteleros, respectivamente) o de hasta 0,10 construidos/m² de suelo cuando mejore la eficiencia energética (por cada tramo de 20% del gasto energético generado por medio de renovables) o reduzca la huella de carbono, así la posibilidad de que el estándar de densidad de suelo turístico fijados en el Decreto 142/2010 pueda reducirse hasta 50m² por plaza, ha resultado decisivos para la renovación de los establecimientos de alojamiento turísticos.

En cuanto a los PMM, se convirtieron en los “proyectos estrellas” de la Presidencia de Gobierno, que ostentó las competencias en materia de turismo durante la *VIII Legislatura* del Parlamento de Canarias (Simancas, 2015). Se proyectaron como mecanismos adecuados de ordenación y gestión urbanística para viabilizar y agilizar la ejecución de los proyectos de renovación de los espacios privados (las infraestructuras turísticas de alojamiento y complementarias) de las áreas turísticas maduras y, sobre todo, la aplicación de los incentivos considerados en la Ley 2/2013 (Simancas y Ledesma, 2016). Así, aunque fueron creado en la Ley 6/2009, no pudieron ejecutarse y desarrollarse completamente hasta la Ley 2/2013 y, sobre todo, su reglamento (Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias).

Los PMM son instrumentos de ordenación territorial que presentan novedades notorias con respecto a los instrumentos convencionales.

La primera de las ventajas es que nacen producto del conocimiento de que las áreas turísticas son espacios que difieren de las áreas urbanas convencionales y, por tanto, no deberían ser planificadas ni regidas por las mismas pautas. Ello se debe a que las áreas turísticas de litoral de Canarias son espacios que, aunque están igualmente urbanizadas que la ciudad convencional, requieren de diferentes sistemas urbanos y de espacios públicos para poder funcionar de forma óptima ante las necesidades del sector turístico, por ello el investigador Antón las llegó a describir como ciudades que “responden a una práctica urbana, singular, funcional y estructuralmente diferenciada de la ciudad convencional” (Antón, 1998:28). Por ello, es vital la participación no sólo del planificador territorial, sino también de los actores privados que actúan en el espacio turístico para solucionar las dificultades que se presentan en el desarrollo de una ciudad, y en especial de una ciudad turística.

En segundo lugar, los PMM son instrumentos que incentivan una planificación no solo dirigida por y para los actores públicos, sino que les da vital importancia a los actores privados, haciéndolos protagonistas del proceso de renovación. Para ello, la ley 2/2013 trae consigo la potestad de crear convenios urbanísticos entre la Administración y el empresariado como forma de poder renovar aquellos establecimientos considerados como obsoletos o en vías de degradación. Como comentan Simancas y Ledesma (2016), quizás, éste constituye el principal *leitmotiv* de los PMM, pues, en coherencia con lo establecido en la DOT 21 y el objetivo 3 (*promoción e impulso de la renovación de establecimiento en grado de obsolescencia o baja rentabilidad*) de la Resolución aprobada por el Parlamento en la sesión celebrada el 18 de enero de 2007, el artículo 8.2 de la Ley 2/2013 establece que éstos deben tramitarse conjuntamente a los mismos.

Otra de las grandes novedades viene dada por la capacidad de ordenamiento de la que se ha dotado a los PMM. Hasta la entrada en vigor de la Ley 2/2013, los Planes Generales de Ordenación y, en menor medida, los Planes Parciales y Estudios de Detalle, eran los únicos instrumentos que regían en los municipios, incluyendo aquellos que albergaban microdestinos turísticos. Esto perpetuaba el problema de que los espacios turísticos se ordenaran por las mismas normas que el espacio urbano convencional. Por ello, la Ley 2/2013 eleva el rango de los PMM y los posiciona en una escala dentro del sistema de planeamiento canario que se sitúa entre la planificación urbanística, pudiendo llegar a contradecir e incluso modificar los propios Planes Generales de Ordenación, y el planeamiento territorial a escala de Plan Territorial. Tal y como explican los autores

Simancas, y Ledesma (2016: 340) el sistema de planificación canaria, basada en el principio de “cascada”, determinó que los PMM se identificaran de forma difusa y nunca se mencionara si se trataba de planes de escala territorial o urbanística, permitiendo que se pudiera aplicar en estos dos ámbitos. Es por ello, que estos autores llegan a calificar, de forma muy acertada, estos planes como “ambivalentes” debido a que pueden ordenar a distintas escalas geográficas y, por ende, cumplen las competencias de dos tipos de instrumentos, territorial y urbanístico. En el caso de Puerto de la Cruz, esta capacidad es tal que, incluso, en enero de 2017, se firmó un convenio de colaboración entre el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para la delegación de las competencias urbanísticas de este último al Consorcio de aquellas actuaciones incluidas en el mismo.⁷

Por otro lado, los PMM son planes que están pensados para poder ser aplicados de forma inmediata, por ello, se ha determinado que su redacción debe hacer se forma concisa, directa y resumida, en un intento de evitar largos periodos de tiempo esperando su redacción, evitando así el problema creado por el Decreto Legislativo 1/2000, que ralentizó de manera notable la tramitación de los planes. Por ello, su tramitación difiere de un plan normal. Se trata de una “tramitación abreviada y de fase única por el Gobierno autonómico” (Villar, 2016). Es decir, la aprobación del PMM se ahorra los pasos de aprobación inicial y aprobación provisional, los cuales son las fases de tramitación que más amplían el tiempo de espera para la aprobación definitiva de un plan.

El resultado de todo este andamiaje legal es que los PMM son capaces de poder delimitar el área considerada por el planificador como turística. La teoría de la que nacen los PMM determina que la renovación privada sucederá a la renovación de los actores públicos, por ello se dota a los PMM de la capacidad de renovar elementos públicos como forma de propiciar la renovación privada. Por otro lado, son capaces de redefinir los incrementos de edificabilidad y los estándares de densidad turística de parcela, haciéndolos más flexibles en su ámbito de actuación. El artículo 11 del Texto Refundido de Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, permite que todas aquellas actuaciones de renovación sujetas a PMM, puedan obtener la licencia municipal de obras en menos de 30 días además de otorgar una licencia única

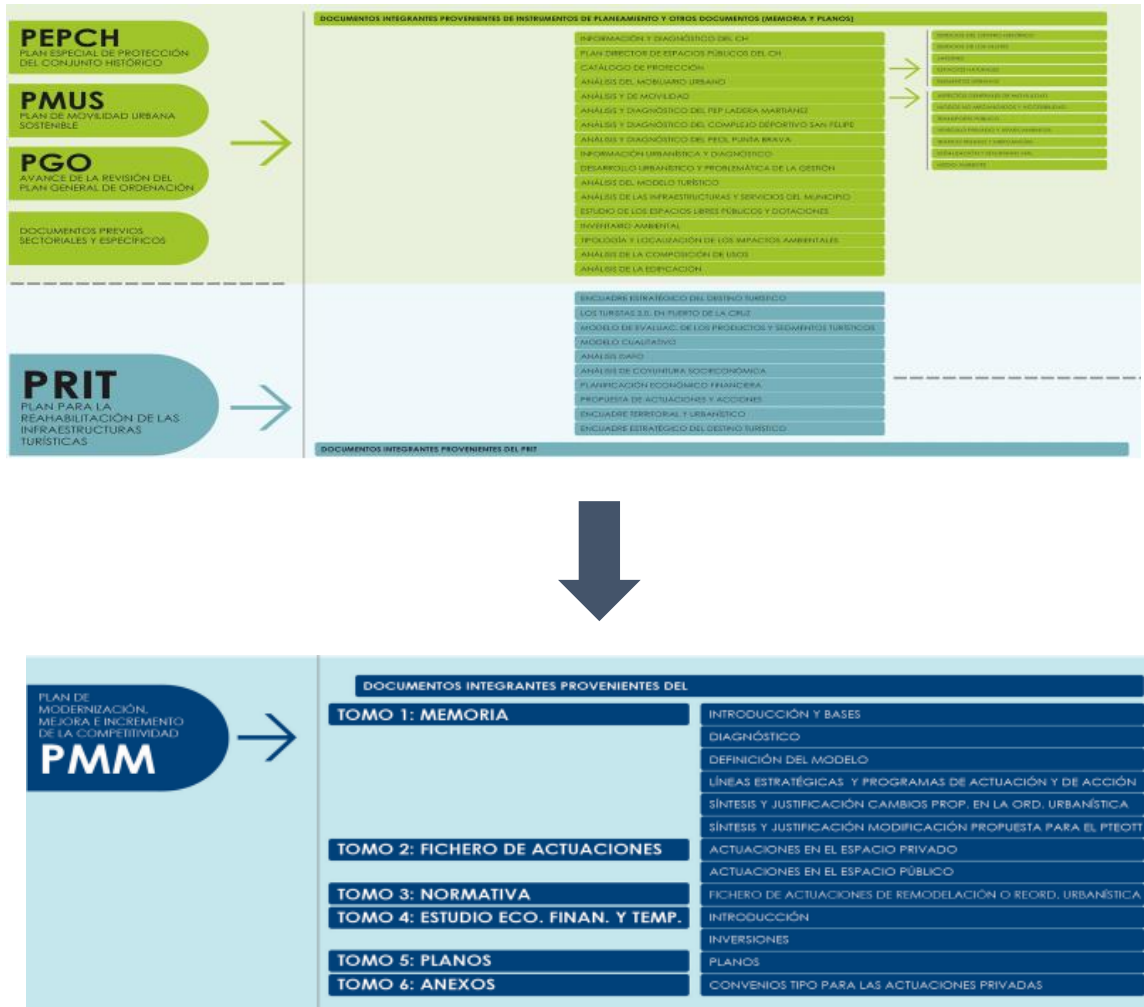
⁷ <http://www.puertodelacruz.es/noticias/2017/01/27/el-consorcio-asume-la-gestion-de-los-tramites-de-las-obras-incluidas-en-el-plan-de-modernizacion-y-mejora/>

para toda la obra de renovación. Hasta la Ley 2/2013, los establecimientos que quisieran renovarse debían pedir licencia para cada actuación que quisieran acometer, suponiendo unas cuantiosas cantidades de tiempo para la aceptación de cada licencia municipal. Asimismo, los PMM apoyan el hecho de especializar los usos de suelo en las áreas turísticas, evitando que se permitan usos residenciales en las áreas de actuación de los PMM, puesto que la convivencia de estas dos modalidades provoca serios problemas (Simancas y Ledesma, 2016).

El PMM del Puerto de la Cruz se aprobó en virtud del Decreto 107/2015, de 22 de mayo. Este resultaba imprescindible para la estrategia de renovación prevista por el Consorcio, ya no porque se trata de un procedimiento preceptivo y obligatorio, sino que le dotaba de un instrumento operativo para la ordenación urbanística de los ámbitos que requerían de un nuevo tratamiento, dentro del citado marco legislativo canario y estatal de aplicación, en concreto, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En este punto se dio una situación, cuanto menos paradójica: si bien los PMM se crearon, como ya se ha comentado, en una norma promulgada en 2009, no se mencionó en el convenio de colaboración suscrito en julio de 2010 por el que el consorcio se creó, considerándose la redacción del PRIT, lo que obligó a que su Junta Rectora decidiera su elaboración. De esta manera, mientras el PRIT quedó como un documento de diagnóstico y estrategia, el PMM como el instrumento de ordenación operativa (figura 9). En este sentido, el claro objetivo de poder materializar las determinaciones de manera inmediata de los PMM considerado en la Ley 6/2009 y posteriores modificaciones, explica, en parte, que, a diferencia del resto de planes que se han encargado a la empresa pública GesPlan, el de Puerto de la Cruz se redactó por la empresa pública Gestur Tenerife.

Del mismo modo, en la redacción de este último se hizo un significativo esfuerzo para que se coordinara con cuatro documentos con una enorme trascendencia para la renovación del destino y que se encontraban en redacción en aquel momento: el Plan especial de Protección del conjunto Histórico (PePcH), el Plan de movilidad urbana sostenible (Pmus), el avance de la Revisión del Plan General de ordenación y el Plan director de la Zona comercial abierta de Puerto de la Cruz (figura 9).

Figura 9. Integración de instrumentos de planes en los PMM



Fuente: Plan de Modernización, mejora e incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz, 2012.

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La propia memoria del PMM de Puerto de la Cruz hace hincapié en la idiosincrasia propia de este instrumento, señalando que, a pesar de que su nombre implique el concepto de Plan, no está diseñado como tal, sino que está configurado de forma que favoreciera un proceso. Así, entre las novedades de este PMM destaca que ha trascendido la parte urbanística, contemplando una estrategia completa de renovación del destino; así, al instrumento de ordenación se le añade los de promoción y gestión (cuadro 1); de esta manera, se planteó como un plan de transformación del destino en coherencia con lo planteado por Simancas y Temes (2016). Para ello, se consideraron una serie de proyecciones temporales.

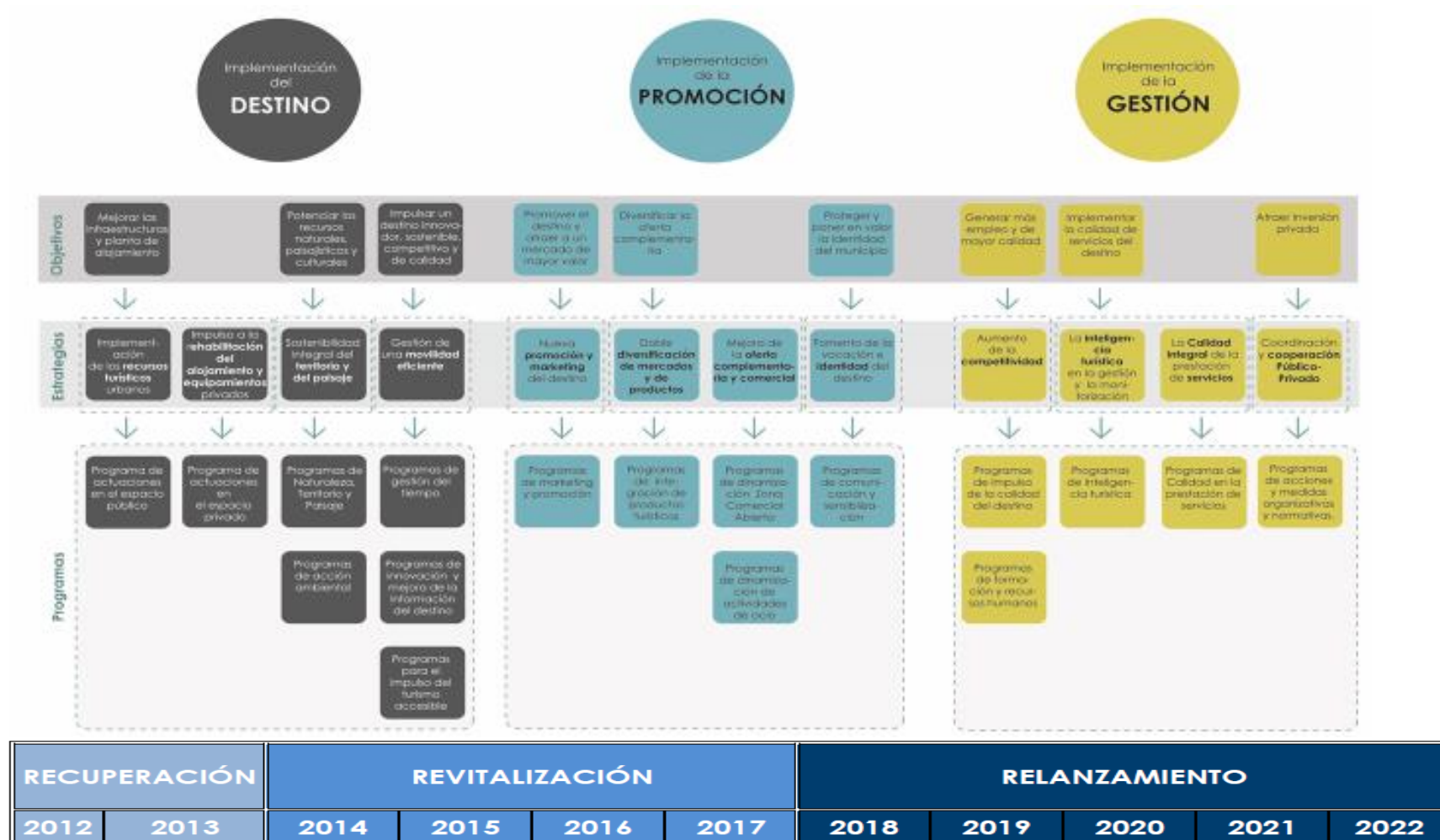
La fase de recuperación (2012-2013) se centraría en la promoción del propio Plan y en actuaciones en espacio público, sobre todo en el casco histórico del municipio, en un intento de reactivarlo y que sirviera de polo de atracción para inversiones privadas. Así, se inició un proceso de revalorización del destino.

La fase de revitalización (2014-2016) implicaba una rehabilitación del 25% de la planta alojativa del destino, mientras que de la fase de relanzamiento (2017-2022) se espera que el 40% por ciento de planta alojativa se corresponda a establecimientos hoteleros y extrahoteleros renovados. Para conseguirlo se apuesta la especialización del sector hotelero, con la finalidad de diversificar los posibles mercados potenciales, ya que se considera que se puede apuntar hacia mercados especializados y con mayor nivel de gasto, además de evitar que los diferentes establecimientos del municipio compitan por un mismo perfil de clientes.

Desde el punto de vista de la renovación de los alojamientos turísticos, el PMM contempla la intervención en 25 establecimientos correspondientes a 24 convenios; ello supondría la renovación de 7.722 plazas. Asimismo, se prevé la reconversión de seis establecimientos: cuatro hoteles, pasando de 3 a 4 estrellas, y dos apartamentos que pasan a convertirse en hoteles de 3 estrellas; ello supone un total 829 plazas. Se prevé una segunda fase que posibilitaría la renovación de otros 11 establecimientos, con un total de 3.077 plazas. Además, se considera la creación de dos nuevos hoteles ligados a ambos Bienes de Interés Cultural: uno de 5 estrellas y otro de 3 estrella, sumando un total de 312 plazas.

La renovación de los establecimientos turísticos es un valor añadido que en la actualidad está teniéndose muy en cuenta, tanto por las Administraciones como por el propio cliente. Por ello, es necesario conocer el grado de eficacia de las políticas públicas en esta materia. Asimismo, es sumamente imprescindible que a la hora de analizar los espacios que dicen estar renovándose se conozca exactamente qué tipo de intervención se está llevando a cabo. Las citadas proyecciones temporales van a ser esenciales para ello, en cuanto nos centraremos en comprobar si se han cumplido en relación con la renovación de los establecimientos de alojamiento turístico. Sin embargo, uno de los problemas que existen al abordar este tipo de análisis es que no se dispone —o, al menos, no han trascendido— datos oficiales o estudios específicos o informes técnicos. Ello ha obligado a abordar recogida de datos ad hoc mediante una encuesta para poder obtener una base de datos acerca de la renovación de los alojamientos turísticos en Puerto de la Cruz.

Cuadro 1. Modelos y líneas estratégicas



Fuente: Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad

4. OBJETIVOS E HIPÓTESIS DE TRABAJO

El fin último de este trabajo de investigación es determinar el grado de cumplimiento de los objetivos previstos en el PMM del Puerto de la Cruz en relación con la renovación de los establecimientos de alojamiento turístico. Ello permitirá avanzar en el conocimiento acerca de su grado de eficacia, en concreto, si las mejoras en los niveles turísticos del destino se han debido a la renovación propiciada por el PMM o por factores externos.

Las premisas fundamentales de partida, a demostrar, son las siguientes:

H1 – No se ha cumplido las proyecciones temporales del PMM relativas a la renovación de los alojamientos turísticos en Puerto de la Cruz. A pesar de ello, se ha iniciado un interesante proceso de reactivación del destino.

H2 – La renovación de los alojamientos turísticos no se plantea como una estrategia clave de la gestión empresarial de los alojamientos turísticos en Puerto de la Cruz

5. MATERIAL Y MÉTODO

El trabajo de investigación se articula en torno a la elaboración de una base de datos y la construcción de un Sistema de Información Geográfica de los alojamientos turísticos renovados en los últimos cinco años en Puerto de la Cruz. Para ello se procedió según el siguiente proceso metodológico secuencial.

5.1. Primera fase. Identificación de los alojamientos turísticos renovados

El primer paso para poder crear la base de datos fue la de obtener de los alojamientos turísticos legales existentes en Puerto de la Cruz. Para ello se recurrió al Sistema Informático Turístico (Turidata) de la Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias, con datos del año 2017. Esta da soporte al Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos. En cualquier caso, no hemos estado exentos de una parte considerable de las deficiencias detectadas en las fuentes sobre alojamiento turístico recogidas en un informe emitido por la Audiencia de Cuentas de Canarias en el año 2009, sobre todo, en cuanto a las importantes dificultades a la hora de acceder a la

información, su heterogeneidad, así como la existencia de contradicciones entre diferentes fuentes oficiales.

A continuación, se identificaron aquellos establecimientos alojativos adscritos al PMM del Puerto de la Cruz. Para ello se revisaron y sistematizaron los convenios urbanísticos contemplados en el mismo. Su relevancia para esta investigación radica en que su firma previa se plantea como un requisito indispensable no sólo para afrontar la renovación del alojamiento, sino para que sea viable, sobre todo, cuando el edificio se encuentra fuera de ordenación. Supone la suscripción voluntaria de acuerdos bilaterales de voluntades, con naturaleza jurídico-administrativa, entre el correspondiente Ayuntamiento y las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de los intereses y derechos urbanísticos de la parcela objeto de renovación edificatoria (física). Se trata de pactos bilaterales concertados, que, a modo de manifestaciones concurrentes de voluntades, se plantean con el objetivo de desarrollar una actuación de renovación. En este contexto, aparece el principal activo de los convenios —y, por ende, de los PMM—: lograr un cierto grado de cooperación y la interacción entre los actores públicos y privados, logrando un conjunto de beneficios mutuos a través de acuerdos basados en el reconocimiento de las interdependencias y responsabilidades compartidas. De esta manera, los convenios urbanísticos aportan a los PMM la operatividad que precisan, a la vez que constituyen su parte ejecutiva. Ello se debe a que sirven de cauce de negociación entre la Administración competente firmante de los mismos —los ayuntamientos— y el titular o titulares de la parcela que la actuación afecte, proyectándose como la solución más ágil y rápida para dar cobertura jurídica a actuaciones de renovación, públicas y privadas.

Del mismo modo, se procedió a la identificación de aquellos alojamientos que habían cometido algún tipo de actuación fuera del PMM. Para ello se realizó una búsqueda en hemeroteca de cada uno de los hoteles que se encuentran dentro de Puerto de la Cruz.

Una vez determinados los alojamientos que habían renovado se procedió a la llamada a todos los establecimientos con el fin de confirmar el año de la última renovación.

5.2. Segunda fase. Trabajo de campo: recopilación de los datos de los establecimientos renovados

Una vez identificados los establecimientos alojativos que habían sido renovados desde la entrada en vigor del PMM se procedió a la fase de trabajo de campo, con el fin de caracterizar la operación acometida. Para ello se elaboró un cuestionario que se pasó de forma presencial a cada establecimiento. Ello nos permitió comprobar *in situ* los datos que aportaban a la encuesta. Para aquellos alojamientos con los que no se pudo concertar cita se les ha enviado un formulario virtual por correo.

La encuesta se compone de un primer bloque que se corresponden a información básica sobre el hotel. La primera pregunta contempla nombre del alojamiento, así como si se ha producido un cambio en el mismo; esto es habitual cuando se acomete algún tipo de renovación integral.

Se contempla una pregunta acerca del porcentaje de venta directa que realizan. Esta pregunta se realiza con el fin de determinar la influencia que ejercen los turoperadores en la demanda de ofertas.

Del mismo modo, se pregunta el número total de la plantilla, con el fin de determinar la capacidad de trabajo fijo que son capaces de generar los hoteles, así como comparar si el incremento de la demanda e ingresos derivados de la renovación permite también aumentar los puestos de empleo en los destinos que han apostado por la misma.

En el segundo bloque de la encuesta se realizan cuestiones acerca de la renovación física de los inmuebles. La primera pregunta hace relación al año de la última actuación de renovación física. Asimismo, se continúa con una segunda pregunta que cuestiona

NOMBRE DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO:

En caso de cambio reciente, especificar el nombre anterior: _____

Área turística (microdestino):

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Puerto de la Cruz | <input type="checkbox"/> Las Américas/Arona - Los Cristianos |
| <input type="checkbox"/> Callado Salvaje, Playa Paraíso. | <input type="checkbox"/> Costa del Silencio – El Médano – Golf del Sur |
| <input type="checkbox"/> Playa del Duque, Costa Adeje, Torviscas-Fañabé Alto - Las Américas/Adeje | <input type="checkbox"/> Los Gigantes – Puerto Santiago |

Porcentaje actual de venta directa vía web o plataformas: _____ %

Número actual de empleados directos (en plantilla): _____

acerca del estado de la renovación, con la finalidad de abarcar en la investigación todos aquellos hoteles que, aun no estando renovados totalmente, están haciendo un esfuerzo

para hacerlo. Por ello, se distinguen cuatro estados vinculados a la renovación; una primera fase para aquellos establecimientos que, aun no habiendo comenzado las obras de renovación, tienen una intención seria de materializar la renovación y por ello dispone de un proyecto de renovación aprobado, en trámite o en redacción.

ACTUACIONES EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS:

1. **Año de la última reforma:** _____
2. **Estado de la renovación:**
 - Renovación finalizada
 - Renovado con fases terminadas. Número de fases de renovación llevadas a cabo: _____
 - Renovación iniciada (en proceso)
 - Con proyecto de renovación aprobado, en trámite o en redacción
3. **Inversión aproximada realizada:** _____
4. **Tipo de inversión:**
 - Privada: Propia Externa: Préstamos bancario Subvención
 - Pública
 - Mixta
5. **Objetivo prioritario de las obras del establecimiento (señale con X la/s casilla/s que corresponda)**
 - Subir de categoría
 - Cambiar de modalidad alojativa: de extrahotelero (apartamentos, *bungalows* y villas) a hotel
 - Mejorar la calidad e imagen
 - Incorporar nuevos servicios y equipamientos
 - Cambiar el producto o modelo de negocio
 - Adecuarlo a clientes de mayor gasto
 - Captar nuevos tipos de clientes (estrategias de comercialización)
 - Cumplir la normativa vigente
 - Acometer actuaciones de accesibilidad
 - Modernizar la decoración
 - Mejorar los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial (número de pernотaciones, estancia media, índices de ocupación, tarifa diaria media, ingreso medio diario por habitación disponible y ocupada, etc.)
 - Otros: _____

El segundo estado que se contempla es para aquellos alojamientos que ya hayan comenzado la renovación, es decir es para aquellos que se encuentran en las primeras fases de la renovación, asimismo se incluyen en este apartado a aquellos establecimientos que aun no habiendo comenzado las obras disponen de todo lo necesario para ello y están próximas a ejecutarlas.

El siguiente estado corresponde a aquellos establecimientos alojativos que, aun no habiendo concluido con la totalidad de la renovación, disfrutan de fases de la obra terminada. Esta tercera opción dispone de una opción rellenable por el hotelero para que indique el número de fases terminadas que ha llevado a cabo. Este completarlo permite saber si los hoteleros prefieren realizar la renovación mediante un mayor número de fases, pero cortas y rápidas o si, por el contrario, prefieren hacerlo mediante el menor número de fases posibles.

La última opción está destinada para los alojamientos que hayan terminado lo ideado en su proyecto de renovación.

La tercera pregunta de este bloque es un rellenable sobre la cantidad aproximada de la inversión. Le sigue una cuarta pregunta relacionada acerca del tipo de inversión realizada. Se distinguen tres tipos de inversiones. La inversión privada corresponde a aquellas que se han realizado de manera particular. Dentro de esta opción se debe elegir si la inversión ha sido mediante préstamo bancario o mediante subvención. La pública que se refiere a aquellos hoteles que han ejecutado su renovación mediante los incentivos económicos de planes como el PMM. Por último, se contempla la inversión mixta la cual implica tanto inversión privada como pública.

Otro aspecto necesario para poder conocer la naturaleza de la renovación en Puerto de la Cruz es conocer las razones por la que los alojamientos sienten la necesidad de cambiar sus instalaciones, por ello se ha realizado un listado de 12 opciones en donde el establecimiento puede elegir las opciones que quiera sin limitaciones. Subir de categoría es una de las opciones contempladas. Esta opción es importante, ya que aquellos establecimientos que no tengan más de cuatro estrellas y estén acogidos a PMM deberán diseñar y ejecutar obras de renovación que tengan la finalidad de aumentar su categoría, tal y como dictamina en el artículo 10.3. que estipula que no se podrán disfrutar de los incentivos del plan si “cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros”.

Otra de las opciones es la de cambiar de modalidad alojativa (transformación de establecimientos extrahoteleros a hoteleros) ya que los establecimientos extrahoteleros que estén inscritos en el PMM y cambien de modalidad alojativa podrán acoger a incentivos tales como el incremento de la edificabilidad así como poder optar al derecho a aumentar el número de plazas turísticas (Ledezma, 2017).

La mejora de la calidad e imagen es otro de los factores que se han considerado como que pueden ser objetivo a perseguir mediante la renovación. No obstante, esta mejora de la calidad e imagen no solo corresponde con aquellas renovaciones de tipo arquitectónico, sino que pueden apelarse a cambios en el trato al cliente o cambios del visor web.

También se entienden como objetivo de la renovación el cambio del producto o modelo de negocio, es decir, cambios en la visión de la gestión del establecimiento con el fin de

alcanzar un mayor rendimiento. Este objetivo suele llevar consigo la puesta en valor de algún elemento del hotel que lo diferencie del resto. Asimismo, este objetivo suele estar vinculados a otros y los cuales se nombran en el formulario, y que hacen referencia a cambios de clientes potenciales. Por ello también se nombran como razones de la renovación el captar nuevos tipos de clientes mediante el cambio de estrategias de marketing.

Para los establecimientos con edificaciones obsoletas el cumplir con la normativa vigente en cuanto seguridad y estándares calidad de los establecimientos turísticos suele ser unos de los principales objetivos a lograr, ya que de la renovación física depende que se les mantenga o retire las licencias de apertura del establecimiento.

Otro aspecto importante que se suele tener en cuenta son las actuaciones de accesibilidad, sobre todo en un destino como Puerto de la Cruz, que durante la primavera recibe una gran afluencia de turistas ancianos derivados del imerso y los cuales suelen necesitar de facilidades arquitectónica para poder moverse por los inmuebles sin problemas.

En el ámbito privado las intervenciones de estas características se consideran fundamentales para que los establecimientos alojativos como complementarios no lleguen a deteriorarse y puedan seguir dinamizando los destinos.

Por ello, todas aquellas actuaciones que se realicen con el fin de poder mantener la seguridad y elementos ornamentales del inmueble se conocerán como intervenciones de conservación. Mientras, la rehabilitación es aquella actuación que intenta volver al estado inicial, por lo general zona actuaciones más importantes que intentan devolver el valor que tuvo un inmueble.

Por último, la actuación más invasiva que puede llevarse a cabo en el ámbito privado es la remodelación o renovación. Son denominadas como rehabilitaciones integrales por las leyes 6/2009 y 2/2013. Se trata de las intervenciones que cambian de forma completa la estructura o el concepto de la edificación. Es decir, cambian la estructura en totalidad del inmueble. También se considera remodelación o renovación la ampliación de su capacidad y cambio de modalidad alojativa.

Se menciona también el aumento de ingresos por habitación disponible (RevPAR) u otro tipo de indicadores turísticos y empresariales que demuestran la eficiencia del modelo de negocio elegido.

6. **Tipología de la renovación física/reforma/actuación**

- Conservación, mantenimiento y ornato

Especificar las actuaciones:

- Reforma
 Renovación integral (abarcó más del 90% del establecimiento)
 Renovación parcial
 Ampliación
 Sustitución (derribo) parcial

No obstante, también se considera la opción de mencionar otros objetivos que no hayan sido nombrados en el formulario.

La pregunta número seis hace referencia a al tipo de actuación física y es un apartado que permite la selección de múltiples opciones. Para la redacción de las distintas elecciones a escoger en este apartado se ha tomado como referencia a Simancas (2010) y Simancas y Temes (2016, que plantean una terminología para homogeneizar los términos que aluden a las actuaciones físicas de renovación de los alojamientos turísticos. Se diferencian tres grupos de intervenciones; desde la menos agresiva, rehabilitación edificatoria, pasando por la renovación edificatoria hasta llegar a la más agresiva que comprendería la sustitución edificatoria, es decir, la demolición del edificio.

La primera tipología de actuación física que se contempla en el formulario es la actuación de rehabilitación destinada a la conservación, mantenimiento y ornato. Es un tipo de intervención que se estipula como deber en el artículo de Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias (Simancas, Temes y Dávila, 2016).

La segunda opción que se presenta es la reforma e implica una actuación que trascienda de la obra menor y que tengan como finalidad la de garantizar la seguridad edificatoria del inmueble, mejoras relacionadas con la accesibilidad, adaptación la normativa y/ o mejoras de para el ahorro y eficiencia energética y que se da en estructuras obsoletas (Simancas et al. 2016). No obstante, las actuaciones nombradas no se considerarán como actuaciones de renovación puesto que son obras relacionadas directamente con los

deberes que estipula ley acerca de la calidad que deben mantener los establecimientos turísticos con el fin de asegurar el prestigio de los distintos destinos canarios o con la integridad edificatoria del establecimiento.

La renovación se entiende como aquellas intervenciones que suponen un cambio estructural del establecimiento con el fin de crear nuevos espacios y entornos teniendo en cuenta la remodelación de espacios ya existentes, así como la incorporación de nuevos espacios. Por ello, en el formulario se distinguen tres tipos de renovaciones, la renovación parcial cuando el espacio total modificado es menor al 90%, la renovación integral cuando el espacio modificado es más del 90% y la aplicación en el caso de que hayan incorporado nuevos espacios al establecimiento (Simancas et al. 2016).

Por último, se contempla como tipología de actuación el derribo del inmueble, suele implicar la creación de un edificio completamente nuevo o, o el establecimiento del hotel en otro lugar.

La cuestión número siete está directamente vinculada con la anterior ya que se debe estimar el porcentaje del establecimiento que ha sido comprometido con la o las actuaciones efectuadas en el establecimiento.

7. Indique el porcentaje de establecimiento afectado por la actuación:

- Conservación, mantenimiento y ornato: ____%
- Reforma: ____%
- Renovación parcial: _____%
- Ampliación: _____%
- Sustitución (derribo) parcial: _____%

También se consulta qué entidades del establecimiento han sido objeto de las actuaciones físicas. Esta pregunta consta de una enumeración de las distintas partes de las que dispone un alojamiento turístico y permite la elección de cuantas opciones se requiera. Mediante esta cuestión se puede discernir qué partes de los establecimientos se consideran más relevantes a la hora de ejercer un proceso de renovación.

8. Zonas en las que se han acometido reformas físicas:

- Habitaciones/unidades de alojamiento
- Zonas nobles o comunes
- Pasillos de plantas
- Restaurantes/comedor/bares
- Cocinas
- Zona de mantenimiento y área técnica
- Locales comerciales/tiendas/oficinas
- Zona de administración y dirección
- Elementos exteriores de fachada/espacios libres
- Jardines/zonas deportivas/área de piscina/s
- Centros de Spa, casinos, salas de juego, gimnasio, salas polivalentes
- Otros: _____

La siguiente cuestión que se pregunta en el cuestionario es acerca de las mejoras en términos de sostenibilidad ambiental, que tal y como consideran Simancas, Temes y Dávila (2016) son factores que implica la renovación de los alojamientos ya que en tal y como se menciona en el artículo 3 del Decreto 85/2015 de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias se considera como un objetivo de los PMM el fomentar la aplicación de energías renovables, a la vez que de estrategias que favorezcan la eficiencia energética de los ámbitos afectados por estos planes. Dentro de esta cuestión se distinguen entre las mejoras de sostenibilidad ambiental que tienen que ver con la gestión sostenible del agua además de las que conciernen al consumo energético. Dentro de estas últimas se discierne entre las instalaciones de programas y dispositivos de control y ahorro de la energía eléctrica, implementación de energías renovables o técnicas arquitectura bioclimática (estrategias arquitectónicas que se basan en los recursos naturales dispone el lugar de asentamiento del edificio con el fin de reducir al máximo el consumo energético), Por último, se da la opción de incorporar algún método que se haya aplicado en el establecimiento y que no se contemplado en la encuesta con la finalidad de que en caso de haber obviado algún método, mediante la resolución de esta pregunta pueda incorporarse a la lista de mejoras de la sostenibilidad ambiental.

9. Mejoras de sostenibilidad ambiental

- Sistemas de eficiencia del consumo energético:
 - Programas y dispositivos de control y ahorro de energía eléctrica
 - Instalación de energías renovables
 - Técnicas de arquitectura bioclimática
- Gestión sostenible del agua
- Otros: _____

Aunque la renovación física es la única que se contempla desde la planificación, en este estudio también se tendrá en cuenta la renovación que atañe a cambios en las estrategias empresariales y de negocio y que pueden ser llevada por establecimientos que aun no teniendo los sufrientes medios para hacer una inversión en la renovación física quiere cambiar su modelo de negocio o su gestión con el fin último de obtener mayores beneficios. Ateniéndose a esta idea, el cuestionario se preocupa acerca de hecho de cómo se han ejercido los cambios en el modelo de negocio. Por ello, se crearon dos respuestas de las cuales pueden ser elegidas una o ambas, una relacionada con la especialización de la demanda hacia un sector específico mediante la tematización del alojamiento, -lo cual además comprende uno de los objetivos estipulados en PMM de Puerto de la Cruz- y por otro lado se encuentra el cambio del producto que se ofrece, así como añadir y tener en cuenta el factor experiencia en el alojamiento.

10. Cambios en el modelo de negocio

- Tematización/especialización del alojamiento
- Diseño de nuevos productos y generación de experiencias

11. Cambios en la gestión empresarial del establecimiento alojativo

- Implementación de técnicas de comercialización, nuevos canales de distribución y gestión de reservas alojamiento
- Implementación de estrategias y técnicas de optimación de la rentabilidad: ingresos, precios (Revenue Management), de beneficios (Yield Management), etc.

12. Mejoras en las comunicaciones, marketing y nuevas tecnologías

- Renovación de la página web
- Renovación de la marca y la imagen corporativa

Dentro de las actuaciones de renovación que se pueden ejercer mediante los cambios en la gestión empresarial se pueden elegir una o ambas respuestas. La primera alude a aquellas modificaciones en la gestión que implican la aplicación o cambios en las estrategias de comercialización, es decir, búsqueda de nuevos canales de distribución, así como la gestión de reservas o touroperadores. Por otro lado, también pueden haberse aplicado técnicas de mejora de los indicadores de rentabilidad.

Por último y para concluir con este segundo bloque acerca de las actuaciones de renovación llevadas a cabo en los establecimientos se pregunta acerca de qué mejoras se han realizado en el ámbito de las comunicaciones y marketing. En esta cuestión se dan dos respuestas de las cuales se pueden elegirse ambas, estas respuestas determinan si ha hecho una renovación de la página web o de la marca e imagen corporativa del establecimiento.

La tercera y última sección de preguntas tiene que ver con el impacto que ha generado las actuaciones de renovación realizadas en los alojamientos. En la actualidad, los comentarios y puntuaciones que un establecimiento turístico obtiene en portales web como Tripadvisor, son factores que intervienen directamente en los procesos de decisión de los clientes. Por ello, los establecimientos se esfuerzan para poder obtener mejores comentarios. Conociendo esta realidad surge la última pregunta del cuestionario, la cual trata sobre la mejora de la puntuación y de los comentarios en Tripadvisor tras la renovación. Esta pregunta consta de tres seleccionables de los cuales solo puede ser elegido uno y las respuestas son: no, no lo sé/no me interesa o sí. En el caso de que el representante del establecimiento haya elegido la opción “sí” se insta a que mencione las posiciones que ha subido.

12. **Mejoras en las comunicaciones, marketing y nuevas tecnologías**
- Renovación de la página web
 - Renovación de la marca y la imagen corporativa
13. **Ha mejora su reputación online en triptripadvisor tras la renovación:**
- No
 - No lo sé/no me interesa
 - Sí Indique cuántos puntos: _____

5.3. Tercera fase. Georeferenciación de los datos de la encuesta mediante el empleo de Sistemas de Información Geográfica

Una vez rellenas las encuestas, los datos se volcaron en una base de datos. El formato para la elaboración de la base de datos que se eligió fue Excel. En dicha base de datos además de estar conformada por campos que hacen referencia a las preguntas descritas en el formulario, consta de un campo que determina la relación de los establecimientos con el PMM de Puerto de la Cruz. Esta relación fue extraída del programa de actuaciones en el espacio privado inserto en la memoria del PMM de Puerto de la Cruz. Asimismo, debido a la nula respuesta de los establecimientos Taoro Garden y el Hotel Chiripa -este último por estar cerrado debido que se están llevando a cabo las actuaciones de renovación- se procedió a la introducción de las informaciones acerca de la tipología de la renovación, el estado de la renovación, e incluso, la inversión que han sido publicadas en los medios de comunicación

Con el fin de optimizar la búsqueda, tratamiento y posterior representación cartográfica de los datos obtenido mediante la encuesta, se generó un campo en la base de datos por

cada respuesta que se ofrecía en el formulario y estas debían responderse con 0, en el caso de que esa opción ni hubiese sido elegida, 1 para aquellas que sí, y 0,5 en caso de que no se respondiera a la pregunta. Este sistema permite evitar posibles confusiones a la hora de introducir los datos en hoja de cálculo y por lo tanto evitar pérdidas de datos durante los procesamientos posteriores. No obstante, las preguntas que debían ser rellenadas por los establecimientos, como por ejemplo la inversión destinada a la renovación no siguen este patrón.

PMM_1	ESTADO_1	ESTADO_2	ESTADO_FA	ESTADO_3	ESTADO_4	INVERSION	TIPO_INVER	TIPO_INV_1	TIPO_INV_2	TIPO_INV_3	TIPO_INV_4	TIPO_INV_5	TIPO_INV_6	OBJETIVO_1	OBJETIVO_2
0	1	0	0,5	0	0	600000	1	1	0	0	0	0	0	0	0
0	1	0	0,5	0	0	550000	1	1	0	1	0	0	0	0	0
0	0	0	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
1	0	0	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
0	0	0	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
1	0	1	0,5	0	0	6000000	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0,5	0	0	0,5	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1	0	1	0,5	0	0	1000000	1	1	0	0	0	0	0	0	1
1	0	0	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
1	0	1	0,5	0	0	1000000	1	0	1	1	0	0	0	0	0
1	0	1	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
1	1	0	0,5	0	0	6000000	1	1	1	0	0	1	0	0	0
1	0	1	0,5	0	0	2800000	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
0	0	0	0,5	1	0	1000000	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1	0	1	10	0	0	0,5	1	1	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
1	1	0	0,5	0	0	2000000	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0,5	1	0	9000000	1	0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	0,5	0	1	2000000	1	1	0	0	0	0	0	0	1
1	1	0	0,5	0	0	4500000	1	1	0	0	0	0	0	0	0
1	1	0	0,5	0	0	1300000	1	1	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	0,5	0	0	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	100	0	0	10000000	1	1	0	0	0	0	0	0	1
0	0	0	0,5	0	0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0
0	1	0	0,5	0	0	220000	1								0

Una vez obtenidos todos los datos de las encuestas se introdujo la hoja de cálculo en SIG.

Los SIGs, sistemas de información geográfica son softwares que permite el tratamiento de datos a la vez que la interacción entre formatos de almacenamiento. Los SIG tienen como gran ventaja que debe trabajar con datos georeferenciados (geoinformación) permitiendo realizar trabajos que tengan componente espacial (García, 2015).

Los SIG permiten analizar y conocer qué procesos y elementos se están dando en el territorio. Asimismo, la geoinformación generada mediante SIG permite a los distintos actores que interactúan en un determinado espacio poder planificar sus actuaciones y definir estrategias. Por ello, este tipo de herramientas se han empleado para el análisis y control de los espacios turísticos en España desde 1996, cuando el Instituto de Estudios Turísticos decidió crear una metodología que permitiera el establecimiento de unos estándares para generar geoinformación que pudiera ser comparada (García, 2015).

Para poder representar cartográficamente los resultados obtenidos tras la fase de trabajo de campo en donde se realizaron las encuestas, se procedió al uso de la herramienta SIG. Para poder georreferenciar los datos obtenidos se decidió optar por el entrelazado

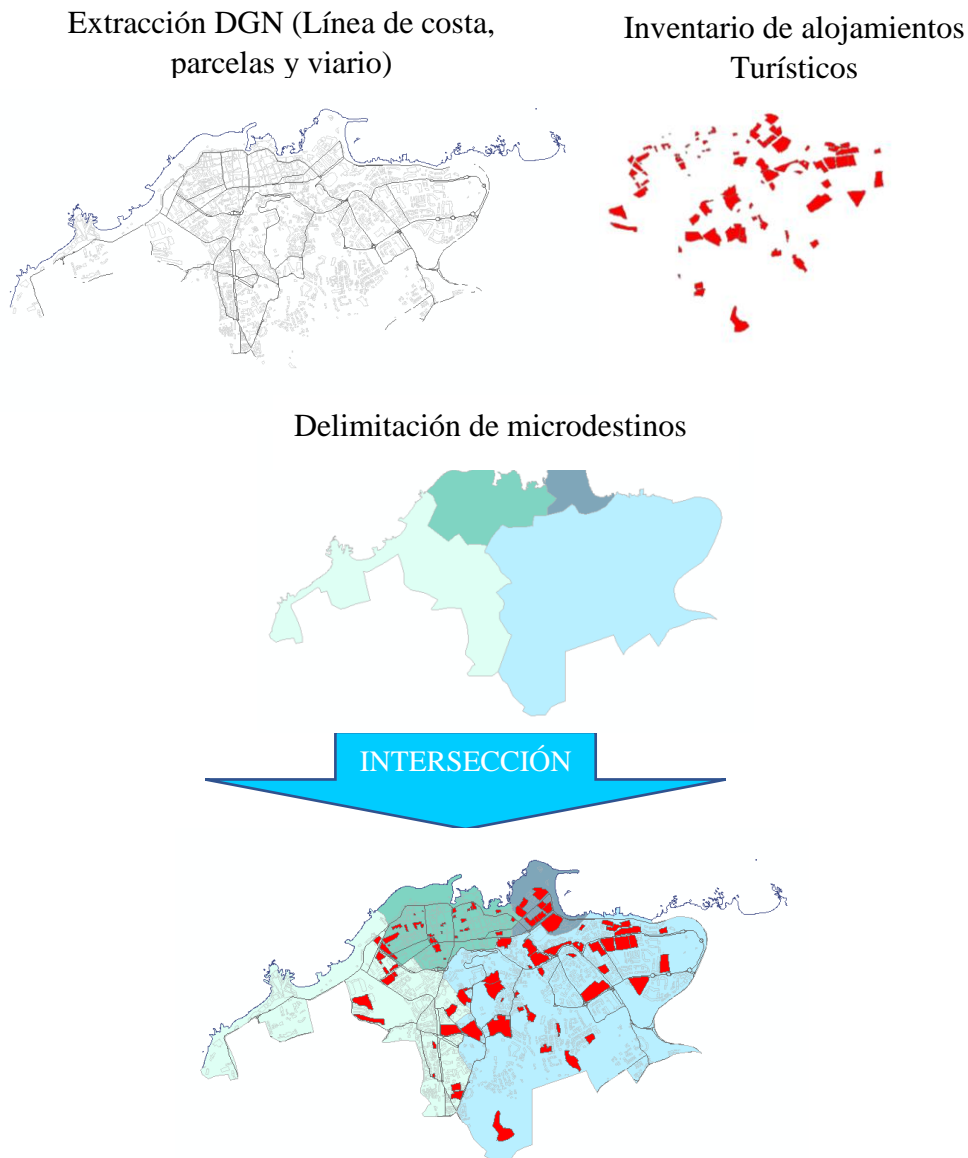
la hoja de datos de las encuestas con la base de datos de los establecimientos alojativos de Tenerife creada por el grupo de investigación ReinvenTUR, con la finalidad de poder aprovechar la geoinformación acerca de la localización de los establecimientos. Una vez relacionados, se procedió a la creación de una base cartográfica. Tras esto, se procedió a la representación gráfica de estos datos, lo cuales muestran la totalidad de los establecimientos hoteleros y extrahoteleros del Puerto de la Cruz.

Seguidamente, se procedió a la extracción de distribución de los microdestinos identificados en el Puerto de la Cruz. Se conoce a los microdestinos como aquellas zonas geográficas afectadas por la actividad turística en Canarias. Los microdestinos nacieron de la necesidad estadística por parte del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) puesto que no se disponía de una escala de análisis menor a la de la escala municipal, la cual no permitía la fiel representación ni aplicación los indicadores a la realidad turístico-espacial. Asimismo, los microdestinos se delimitan en función de la concentración de establecimientos alojativos y complementarios en una determinada zona, la semejanza de la oferta turística, así como las relaciones que se desarrollan entre los propios establecimientos y el espacio donde está inserto. (Betancor et al, 2016). En el Puerto de la Cruz se han distinguido cuatro microdestinos, los cuales se identifican como Playa Jardín- Marítimo, Conjunto histórico, Martíáñez y la zona de Taoro-La Paz.

Una vez extraída la capa de microdestinos se procedió a intersecar la base de datos junto con el shapefile de los microdestinos. La intersección permite conjugar los datos de los dos archivos con la finalidad de poder relacionar la información de la base de datos con las referencias geográficas y poder determinar si existe un patrón que relacione la renovación alojativa con las distintas realidades espaciales que existen en el Puerto de la Cruz (figura 9). Se utilizó la delimitación espacial de los complejos de los alojamientos turísticos (definición de las parcelas) procedentes de la base de datos alfanumérica y cartográfica derivada del proyecto ReinvenTUR, adscrito a la Universidad de La Laguna; se trata de un proyecto I+D+i denominado “*Evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*”, financiado por la Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información del Gobierno de Canarias (ACIISI) y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), desarrollado entre 2009 y 2012, siguiendo la metodología planteada por García, Simancas y Dorta (2013). Asimismo, se ha decidido como base una ortofoto del municipio, extraída de la

tienda virtual del GRAFCAN para poder entender la distribución espacial de los alojamientos.

Figura 9. Intersección de la geoinformación



Fuente: IDECANARIAS e ISTAC. Elaboración propia.

6. RESULTADOS

Una vez relacionadas todas las variables analizadas podemos determinar que en el destino turístico de Puerto de la Cruz los establecimientos alojativos pueden diferenciarse en los siguientes grupos. Esta identificación ha permitido caracterizar la renovación en función de si han efectuado renovación, así como su origen público o privado.

Cuadro 2.

ALOJAMIENTOS CERRADOS	
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS	PLAZAS ALOJATIVAS
Hotel Internacional	211
Hotel Magec	281
Apartamentos Lavaggi	210
Apartamentos el Principado,	118
Hotel Chiripa	657
Hotel Los Principes	66
Hotel Nopal	96
Parque Atlanta	134

Cuadro 3.

ALOJAMIENTOS RENOVADOS POR CUENTA PROPIA	
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS	PLAZAS ALOJATIVAS
Dragos Del Norte	93
Apartamentos Tigaiga Suites	103
Hotel Botánico & The Oriental Spa Garden	542
Hotel Don Manolito	151
Hotel Trianflor	355

Cuadro 4.

ALOJAMIENTOS RENOVADOS BAJO PMM	
ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS ALOJATIVAS
Apartamentos Park Plaza	98
Apartamentos Parque Vacacional Edén	520
Apartamentos Pez Azul	270
Casablanca	520
Dc Xibana Park	206
Hotel Atlantic Mirage	372
Hotel Be Live Experience Orotava	472
Hotel Casa Del Sol	80
Hotel El Tope	426
Hotel Elegance Miramar	271
Hotel H10 Tenerife Playa	599

Cuadro 5.

ALOJAMIENTOS RENOVADOS BAJO PMM	
ESTABLECIMIENTOS	PLAZAS ALOJATIVAS
Apartamentos Park Plaza	98
Apartamentos Parque Vacacional Edén	520
Apartamentos Pez Azul	270
Casablanca	520
Dc Xibana Park	206
Hotel Atlantic Mirage	372
Hotel Be Live Experience Orotava	472
Hotel Casa Del Sol	80
Hotel El Tope	426
Hotel Elegance Miramar	271
Hotel H10 Tenerife Playa	599
Hotel Marquesa	163
Hotel Marte	170
Hotel RF Astoria	66
Hotel RF San Borondon	198
Hotel Riu Garoé	380
Hotel San Telmo	174
Hotel Semiramis	552
Hotel Taoro Garden	334
Hotel Tigaiga	158
Hotel Vallemar	325
La Carabela	90
Puerto De La Cruz	564
Weare La Paz	317

Cuadro 6.

ALOJAMIENTOS SIN RENOVACIÓN	
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y EXTRAHOTELEROS	PLAZAS ALOJATIVAS
Apartamentos Alta	0
Apartamentos Be Smart Florida Plaza	276
Apartamentos Canaima	42
Apartamentos Chinyero	59
Apartamentos Club Tarahal	0
Apartamentos Girasol	224
Apartamentos Ikarus	0
Apartamentos Masaru	421
Apartamentos Parque Tajinaste	0
Apartamentos Seguro De Sol Studios	0
Apartamentos Teide Mar	332
Apartamentos Tenerife Ving	244
Apartamentos Turquesa Playa	685
Apartamentos Valle Luz	540
Apartamentos Teneguia	354
Be Smart Florida	96
Club Ambassador-Parque Farrais	60
Diverhotel Tenerife Spa & Garden	452
Hapimag Resort Puerto De La Cruz	0
Hotasa Puerto Resort Canarife Palace	416
Hotel 4dreams Hotel Chimisay	117
Hotel Acuario	58
Hotel Bahia Principe San Felipe	483
Hotel Be Live Adults Only	604
Hotel Bonanza	392
Hotel Catalonia Las Vegas	495
Hotel Checkin Concordia Playa	452
Hotel Diamante Suites	348
Hotel Don Candido	31
Hotel Elegance Dania Park	433
Hotel Elegance Palmeras Playa	409
Hotel Gf Noelia	212
Hotel Interpalace	500
Hotel Las Aguilas	460
Hotel Maga	47
Hotel Molino Blanco	128
Hotel Monopol	185
Hotel Parque San Antonio	384
Hotel Perla Tenerife	260
Hotel Puerto Azul	39
Hotel Puerto Palace	563
Hotel Sol Costa Atlantis Tenerife	631

Hotel Sol Puerto Playa	350
Hotel Sun Holidays	44
Hotel Tejuma	38
Hotel Tropical	82
Hotel Trovador	169
My City Hotel	88

6.1 Análisis y distribución espacial de la renovación turística en Puerto de la Cruz. El PMM como impulsor de la actividad renovatoria.

Tras el primer análisis se pudo observar cómo, aunque se está haciendo un gran esfuerzo en la renovación alojativa del Puerto de la Cruz, desde que en el 2014 se aprobara el PMM de Puerto de la Cruz, la renovación no se está ejecutando según los tiempos previstos por el Consorcio de Rehabilitación. Como se mencionó anteriormente se esperaba que para el periodo de revitalización 2014-2016 se tuviese renovada el 25% de la totalidad de la planta alojativa del Puerto de la Cruz. Lo cierto es que tras el trabajo de campo realizado durante el otoño de 2017 y el invierno de 2018, se comprueba que solamente, el 22% de los establecimientos han realizado actuaciones de renovación en sus instalaciones. Ello supone que se han renovado 8.252 plazas alojativas el 38,52%. No obstante, este número de plazas debe entenderse como un número orientativo ya que, como se explicará a continuación, no todos los establecimientos han renovado la totalidad de las plazas, e incluso un establecimiento solo efectuó actuaciones en otras zonas del establecimiento.

Al hacer un análisis pormenorizado del origen de las renovaciones se comprueba que el 84,92% de las plazas han sido renovadas aprovechando los beneficios tanto fiscales como los referidos a los estándares turísticos que ofrece el PMM de Puerto de la Cruz. Por lo cual, se puede confirmar que la renovación impulsada por el Consorcio de Rehabilitación en Puerto de la Cruz es el causante de la actividad de renovación, con un 84,92% del total de plazas renovadas, frente al 15,08% de plazas que representan las renovaciones realizadas por cuenta propia.

Por otro lado, hay que considerar el hecho de que existen establecimientos que, aunque estén insertos dentro de las fichas de actuaciones privadas del PMM, todavía -cuatro años más tarde de su aprobación- siguen cerrados y no han realizado ninguna actuación de renovación. Este grupo de establecimientos agrupan 1.773 plazas que no están disponibles y que corresponde al 7,97% de las plazas totales del destino. Cabe informar,

que para el año que viene se espera la renovación integral del hotel Chiripa, lo que supondría un enriquecimiento de la oferta de las plazas alojativas, ya que incorporaría 657 plazas⁸.

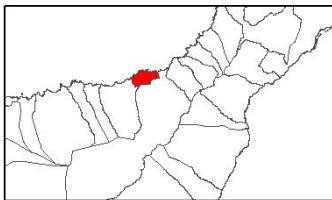
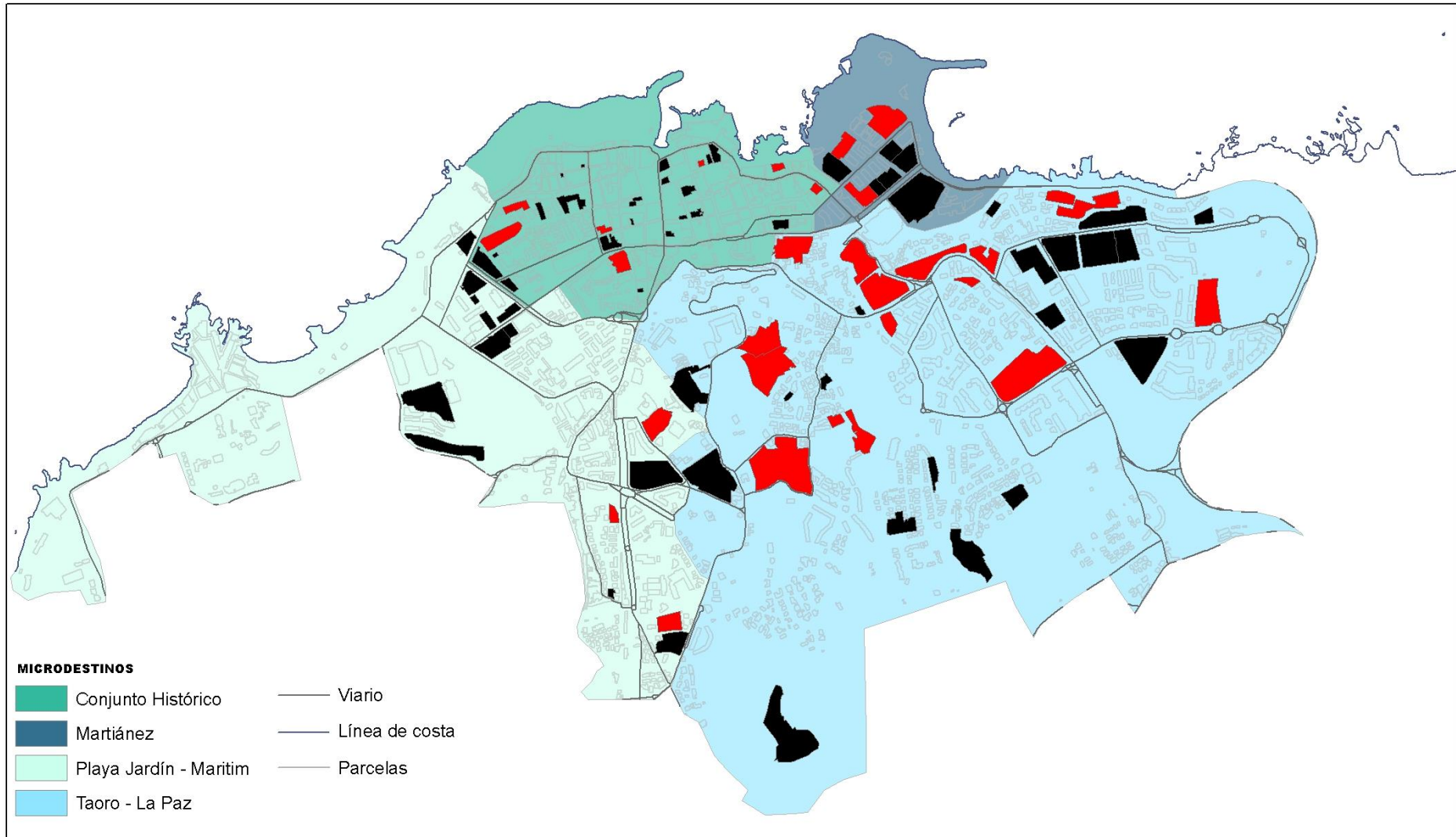
Como se puede apreciar en el mapa 2, los procesos de renovación alojativa se concentran en el microdestino de Taro- La Paz, donde un 48,57 % de sus establecimientos han sido objeto de actuaciones de renovación, seguido por el microdestino de Martíáñez, con 33,33% de alojamientos renovados, Playa Jardín Maritim, 26.67% y, por último, el conjunto histórico con un 25%. Asimismo, solo el microdestino de Taoro la Paz acumula el 54,84% del conjunto de establecimiento renovados de todo el Puerto de la Cruz. Este aspecto revela que, aunque Taoro- La Paz sea el microdestino con mayor índice de renovación, es el segundo destino más joven, con establecimientos con fecha de construcción inferior a los 30 años, siendo solamente superado por Playa Jardín-maritim, que ha sido de los últimos sectores en urbanizarse. Se demuestra de esta manera que la razón de la renovación en Puerto de la Cruz no depende directamente del año de construcción de los establecimientos, como se pudiera pensar en un primer momento.

Cuadro 7. Relación entre año de construcción del establecimiento y microdestinos (%)

	1900	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2010
Conjunto Histórico	3,75	10,71	57,14	17,86	7,14	3,75	
Martianez		22,22	44,44	11,11	11,11	11,11	
Playa Jardín- Maritim		6,67	6,67	33,33	13,33	33,33	6,66
Taoro-La Paz		2,85	25,71	48,57	11,42	5,71	5,71

Fuente: ReinvenTUR. Elaboración Propia.

⁸ <https://diariodeavisos.elespanol.com/2017/09/nuevo-hotel-la-chiripa-abrira-puertas-2019-cinco-estrellas/>

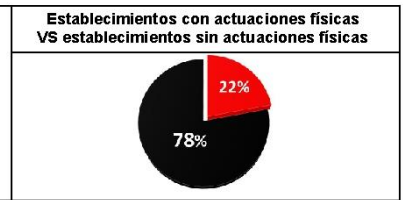


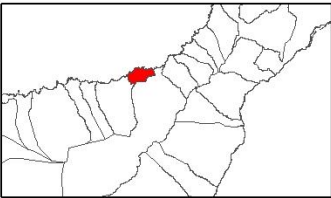
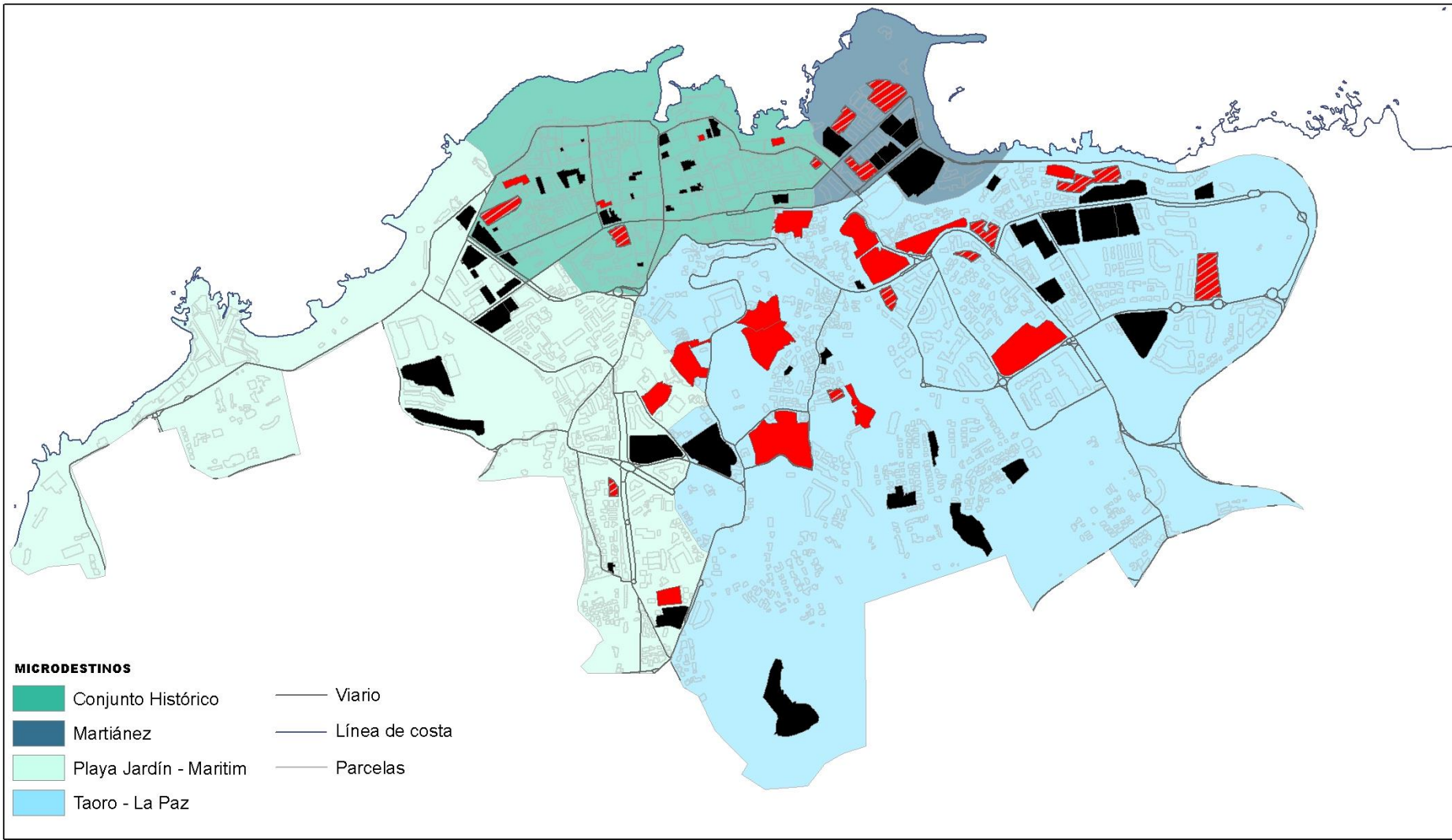
**RESULTADOS DE LA
RENOVACIÓN ALOJATIVA
EN PUERTO DE LA CRUZ**

**ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS
Y EXTRAHOTELEROS CON ACTUACIONES
FÍSICAS EN PUERTO DE LA CRUZ**

1:12.000

Nº mapa:
1





**RESULTADOS DE LA
RENOVACIÓN ALOJATIVA
EN PUERTO DE LA CRUZ**

**ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS
Y EXTRAHOTELEROS RENOVADOS
SEGÚN MICRODESTINOS**

1:12.000

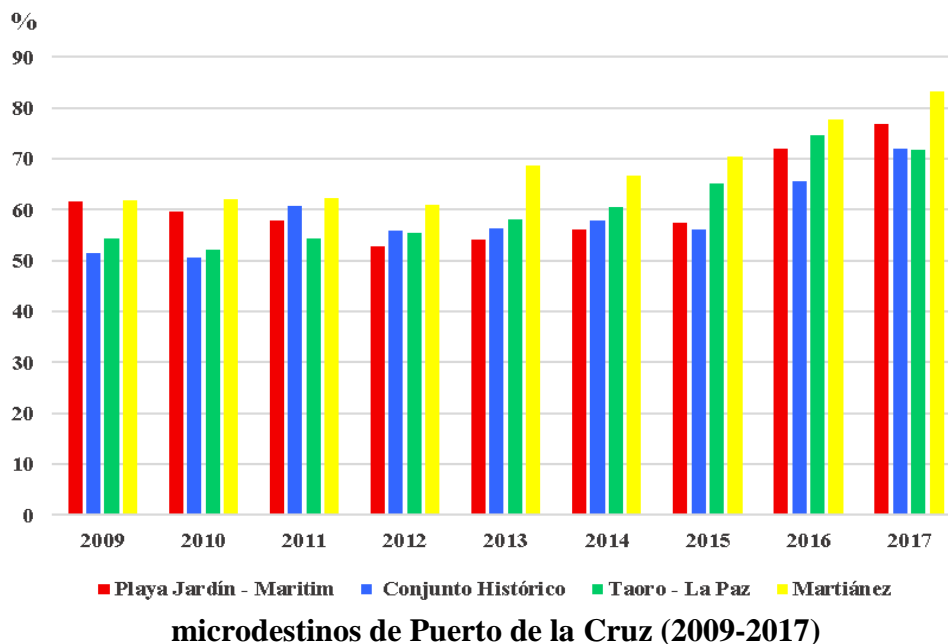
Nº mapa:
2



Renovación en función de microdestinos y cadena hotelera		
MICRODESTINO	ALOJAMIENTOS RENOVADOS(%)	ALQ. DE CADENAS HOTELERAS(%)
Conjunto histórico	25	57,1
Martiánez	33,33	100
Playa Jardín Maritim	26,67	25
Taoro La Paz	48,74	35,3

La mayor concentración de renovación en la zona de Taoro- La Paz puede deberse a una razón puramente geográfica. En donde los establecimientos más competitivos son aquellos insertos en los microdestinos céntricos y que disfrutan de la cercanía a la costa además de una zona llana que permite el paseo sin esfuerzo por sus calles (Marítimo y Playa Jardín-Maritim). Esta afirmación puede verse reflejada en la siguiente figura, donde se puede observar la clara preferencia de los turistas por ocupar las plazas más cercanas al mar. Por otro lado, cabe destacar, que puede deberse a un problema metodológico ya que, los microdestinos con mayor tasa de ocupación son aquellos que disponen de menor número de plazas, por lo que es mucho más fácil obtener una tasa alta de ocupación frente a microdestinos como Taoro- La Paz, que dispone de 9.971 plazas totales, las cuales corresponden a un 44.17% del total de plazas del destino.

Figura 11. Evolución de la tasa de ocupación por plaza en función de los



Fuente: ISTAC, Encuestas de Alojamiento Turístico. Elaboración propia.

Por contraposición, Taoro- La Paz, es una zona que está situada en el interior de Puerto de la Cruz con una pendiente y lejanía del centro suficiente para que los establecimientos dispongan de servicios de acercamiento al centro. Además, dispone de costa en su fachada noroeste que, sin embargo, presenta una morfología acantilada que no permite el baño.

Por otro lado, conociendo las raíces del Puerto de la Cruz, y que gran parte de los negocios alojativos tienen una componente de PYME o negocio familiar, se podría considerar que la renovación debería estar solamente sujeta a aquellos establecimientos propiedad de las grandes cadenas hoteleras. Para poder comprobar si esta premisa se cumplía en el espacio estudiado se procedió a integrar la variable de cadena hotelera para, a continuación, relacionarla con los datos de los establecimientos renovados mediante la elaboración del coeficiente de relación de Chi cuadrado (en adelante X^2). Este método permite analizar y determinar si existen o no relación entre variables cualitativas como es en este caso, cuyas respuestas se dividen en sí y no. El resultado fue de 0.07, que ajustado a una probabilidad de error del 5% dictamina que no existe relación entre la pertenencia a cadena hotelera y el proceso de renovación.

Cuadro 9. Frecuencia observada

		RENOVADO		TOTAL
		SI	NO	
CADENA HOTELERA	SI	13	24	37
	NO	17	33	50
	TOTAL	30	57	87

Cuadro 10. Frecuencia esperada

		RENOVADO		TOTAL
		SI	NO	
CADENA HOTELERA	SI	12,76	24,24	37
	NO	17,24	32,76	50
	TOTAL	30	57	87

Cuadro 11. Discrepancias

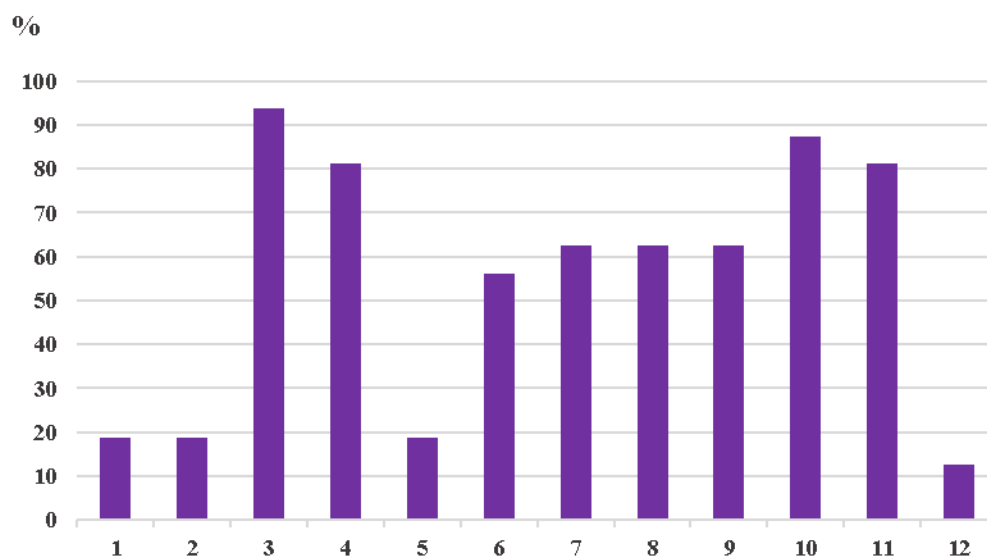
		RENOVADO		TOTAL
		SI	NO	
CADENA HOTELERA	SI	0,00456664	0,00240349	0,006970128
	NO	0,05638737	0,00177858	0,058165952
	TOTAL	0,060954	0,00418208	0,06513608

6.2. La motivación y el estado de la intervención de renovación en el Puerto de la Cruz

El grado de obsolescencia en el que se encontraba Puerto de la Cruz se refleja en los objetivos prioritarios propiciaron las actuaciones en los hoteles y apartamentos. La mejora de la calidad e imagen de los establecimientos, así como la renovación de la

decoración y mejorar los indicadores se reflejan como prioridades a la hora de intervenir,

Figura 12. Objetivos prioritarios de las obras



Fuente y elaboración propia.

1. Subir categoría
2. Cambiar de modalidad alojativa
3. Mejorar la calidad e imagen
4. Incorporar nuevos servicios y equipamientos
5. Cambiar el producto o modelo de negocio
6. Adecuar el producto a clientes de mayor gasto
7. Captar nuevos clientes
8. Cumplir normativa vigente
9. Acometer actuaciones de accesibilidad
10. Modernizar la decoración.
11. Mejorar los principales indicadores de negocio turístico y de la rentabilidad empresarial
12. Otros.

mientras que subir de categoría, cambiar la modalidad alojativa o cambiar el producto o modelo de negocio se considera un objetivo secundario. Es decir, el empresariado es consciente de que el fallo que sufre el Puerto de la Cruz, no se debe por una mala conceptualización del producto, sino que se debe, en gran parte, al aspecto físico de los inmuebles que consideran como fundamentales para la mejora de los principales indicadores de negocio, y que su vez es uno de los objetivos.

Mediante el cuestionario se pudo determinar que el 22,58% de las intervenciones de renovación están finalizadas (mapa 3). Llama la atención como seis de los siete establecimientos con renovaciones terminadas se encuentran dentro del microdestino de Taoro- La Paz. Este aspecto refuerza la teoría de la mayor dinamización respecto a la renovación existente en este microdestino.

Por otro lado, el 29,03% de los procesos de renovación se encuentran con fases terminadas. Este tipo de renovación es el más empleado en Puerto de la Cruz. La división del proceso por fases, en detrimento de cerrar el alojamiento y proceder a su renovación integral, es la estrategia más empleada en Puerto de la Cruz. La división por fases suele hacerse mediante la división física del establecimiento en sectores facilitando que la renovación se centre en un lugar concreto del establecimiento a la vez que permite que este pueda seguir funcionando mientras se ejecuta la renovación física. Así mismo, existe un 9,68% de establecimientos que están comenzando la renovación, mientras que uno, (3.23%) sigue con el proyecto de renovación aprobado, en trámite o redacción.

Por último, mencionar que 11 establecimientos (35.48%) se negaron o no supieron responder a esta cuestión, y de los cuales 6 - la mitad- corresponden a establecimientos localizados en el Centro Histórico.

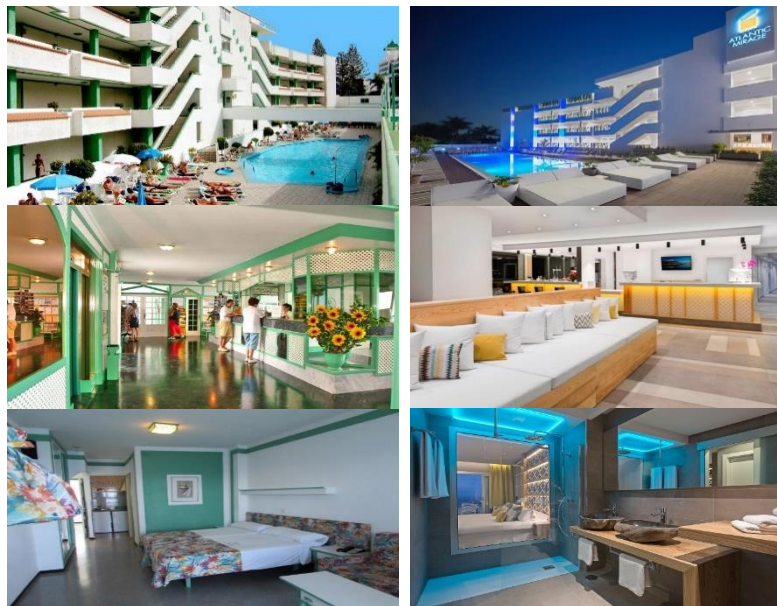
6.3. Grado de la intervención como determinante de la renovación en el espacio privado de Puerto de la Cruz.

La intervención de renovación, tal y como se ha comentado en la metodología, se ha dividido en cinco categorías que contemplan desde la intervención menos intensa - conservación, mantenimiento y ornato- hasta la más transformante que corresponde con la demolición del inmueble. Para determinar la veracidad del proceso de renovación de los espacios privados de Puerto de la Cruz, nos basaremos en lo dispuesto por Simancas (2010) acerca de las intervenciones en los establecimientos privados turísticos. Este autor, hace una diferenciación entre rehabilitación edificatoria, renovación edificatoria y sustitución edificatoria (demolición) considerando que la auténtica renovación de los establecimientos corresponde a aquellas obras o actuaciones físicas del inmueble que puedan ser identificadas dentro de estos dos últimos tipos de intervenciones. A partir de esta división de la intervención física se considerará que aquellos establecimientos que en la pregunta 6 de la encuesta, acerca de la tipología de la renovación hayan elegido

solamente las casillas de actuaciones de conservación, mantenimiento y ornato, así como reformas no serán reconocidas como intervenciones de renovación -ya que como se mencionó con anterioridad, son actuaciones imprescindibles para cumplir con los requisitos de seguridad y calidad impuestos-. Por otro lado, todos aquellos establecimientos hoteleros y extrahoteleros que han acometido renovación –integral o parcial-, ampliación o sustitución (derribo) serán considerados establecimientos con renovación física. Tras el análisis se determinó que ningún establecimiento ha llevado a cabo las dos últimas opciones. Es importante saber que once establecimientos no han contestado a esta cuestión. Ello supone que un 51,62% del total de intervenciones físicas en Puerto de la Cruz han acometido obras de alto grado de transformación, que tienen como resultado cambios de las estructuras de los inmuebles, es decir han sido renovados, mientras que el 12,90% se corresponden con actuaciones básicas de mantenimiento de los establecimientos (véase mapa 4).

No obstante, la oferta alojativa de Puerto de la Cruz es la más antigua del archipiélago. Por ello se puede considerar que la renovación depende directamente del año de construcción de los inmuebles. Para determinar si este pensamiento tiene una base real se procedió a realizar la prueba de X^2 atendiendo a los años de construcción de los establecimientos, así como a la tipología de las obras ejecutadas.

Figura 13. Ejemplo de actuación de renovación.



Antiguo Bellavista Mirador VS AtlanticMirage (2018)

Fuente: Tripadvisor y Atlantic Mirage

Cuadro 12. Frecuencia observada

		TIPOLOGÍA DE LA INTERVENCIÓN					TOTAL
		SIN DATOS	CONSERVACION	REFORMA	RENOVACIÓN INTEGRAL	RENOV PARCIAL	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	1900	1	0	0	0	0	1
	1950-1960	1	0	0	1	1	3
	1960-1970	3	2	1	2	2	10
	1970-1980	2	0	1	3	3	9
	1980-1990	0	0	0	1	1	2
	1990-2000	3	0	0	1	1	5
	2000-2010	1	0	0	0	0	1
	TOTAL	11	2	2	8	8	31

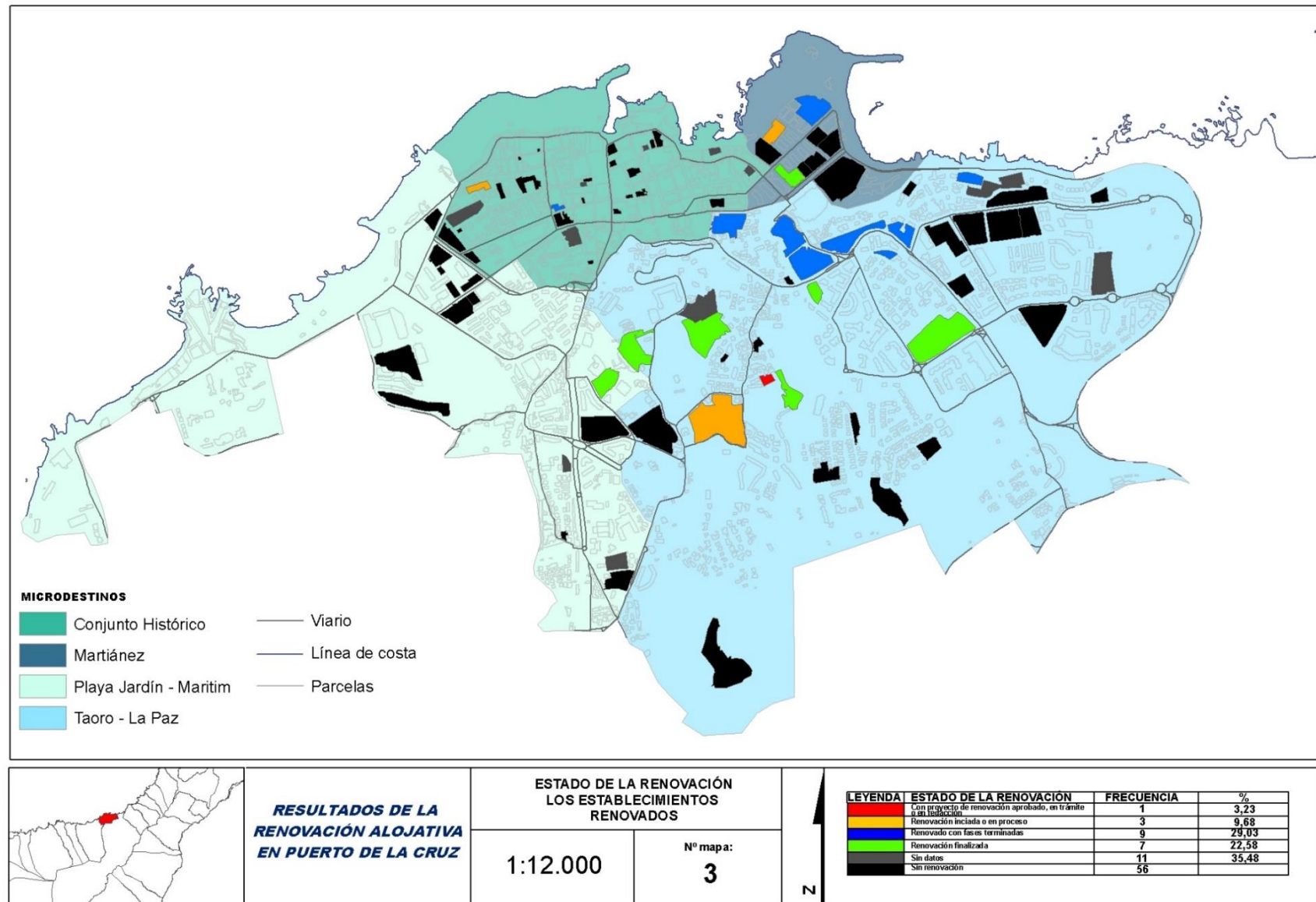
Cuadro 13. Frecuencia esperada

		TIPOLOGÍA DE LA INTERVENCIÓN					TOTAL
		SIN DATOS	CONSERVACION	REFORMA	RENOVIN	RENOV PARCIAL	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	1900	0,35483871	0,064516129	0,064516129	0,258064516	0,258064516	1
	1950-1960	1,064516129	0,193548387	0,193548387	0,774193548	0,774193548	3
	1960-1970	3,548387097	0,64516129	0,64516129	2,580645161	2,580645161	10
	1970-1980	3,193548387	0,580645161	0,580645161	2,322580645	2,322580645	9
	1980-1990	0,709677419	0,129032258	0,129032258	0,516129032	0,516129032	2
	1990-2000	1,774193548	0,322580645	0,322580645	1,290322581	1,290322581	5
	2000-2010	0,35483871	0,064516129	0,064516129	0,258064516	0,258064516	1
	TOTAL	11	2	2	8	8	31

Cuadro 14. Discrepancias

		TIPOLOGÍA DE LA INTERVENCIÓN					TOTAL
		SIN DATOS	CONSERVACION	REFORMA	RENOVIN	RENOV PARCIAL	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE	1900	1,2	0,1	0,1	0,3	0,3	1,8
	1950-1960	0,0	0,2	0,2	0,1	0,1	0,5
	1960-1970	0,1	2,8	0,2	0,1	0,1	3,4
	1970-1980	0,4	0,6	0,3	0,2	0,2	1,7
	1980-1990	0,7	0,1	0,1	0,5	0,5	1,9
	1990-2000	0,8	0,3	0,3	0,1	0,1	1,6
	2000-2010	1,2	0,1	0,1	0,3	0,3	1,8
	TOTAL	4,4	4,2	1,3	1,4	1,4	12,8

Fuente y elaboración propia



Una vez realizado el análisis y atendiendo a un margen de error de 5%, se puede afirmar que no existe una relación directa entre el grado de intervención de una obra y la antigüedad de los inmuebles.

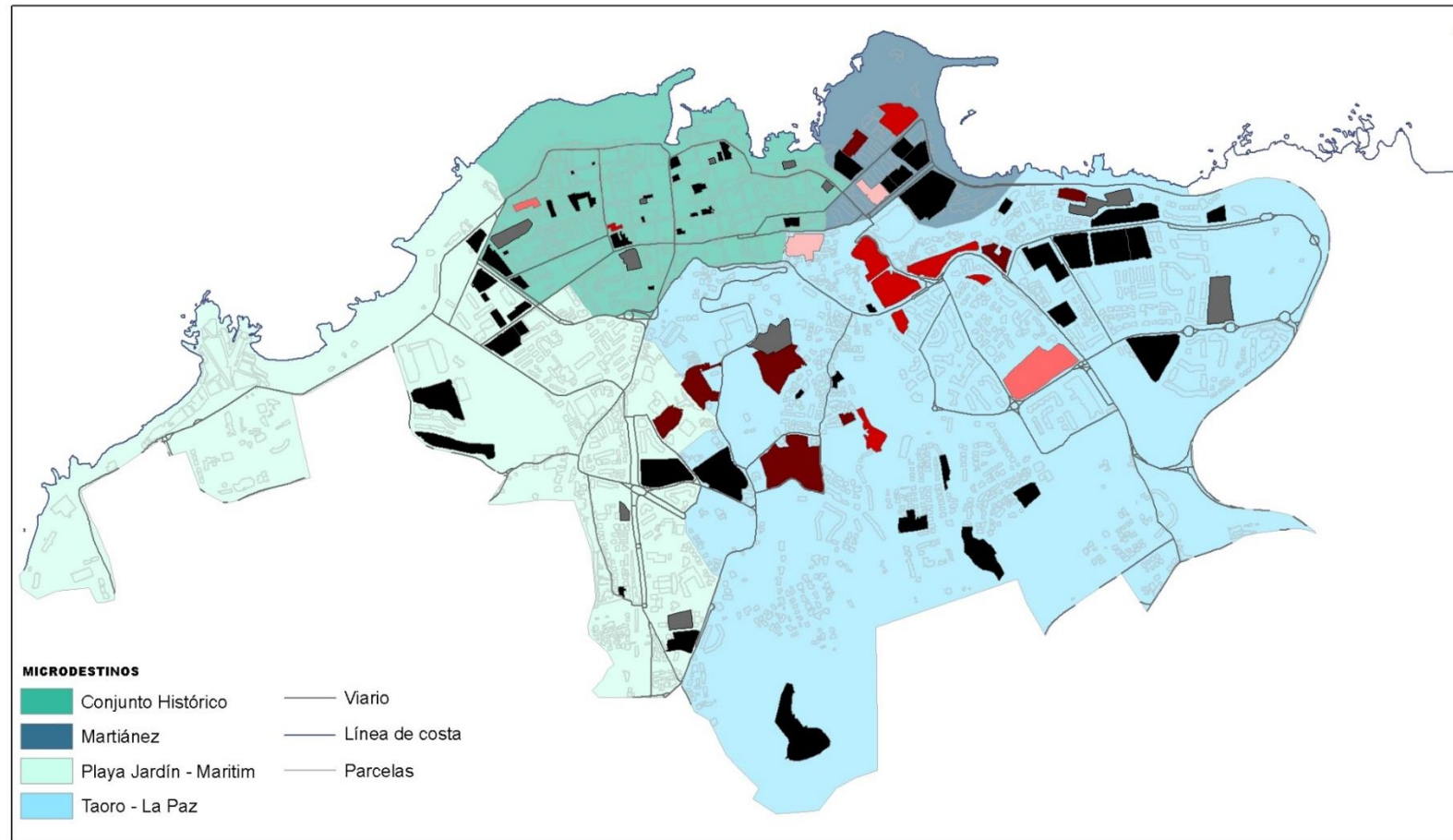
En conclusión y como se puede observar en el mapa 5, la renovación de los establecimientos alojativos se está articulando en torno por la pertenencia al PMM de Puerto de la Cruz.

Atendiendo a la cuestión 7 acerca del porcentaje de la actuación, los datos obtenidos fueron escasos, ya que en muchos establecimientos se negaron a contestar o desconocían el dato. No obstante, la encuesta determina que la reforma es una de las formas de intervención más usadas para la rehabilitación de los establecimientos llegando a contabilizarse 11 casos. De esta forma, 5 hoteles y apartamentos han rehabilitado mediante reforma más del 81% de la totalidad del establecimiento. Por otro lado, se identifica una forma de renovación parcial que ya ha afectado al 100% del inmueble, un ejemplo de cómo se puede renovar la totalidad de un establecimiento mediante actuaciones espaciadas en el tiempo y espacio que permite al establecimiento seguir facturando a la vez que renovando.

Cuadro 15.

		TIPOLOGÍA DE LA INTERVENCIÓN				
		CONSERVACIÓN MANETINIMIENTO Y ORNATO	REFORMA	RENOVACIÓN PARCIAL	AMPLIACIÓN	DERRIBO
%	0-20	0	1	0	0	0
	21-40	1	1	0	0	0
	41-60	0	2	0	0	0
	61-80	0	2	0	0	0
	81-100	2	5	1	0	0

Fuente y elaboración propia.



- MICRODESTINOS**
- Conjunto Histórico
 - Martíáñez
 - Playa Jardín - Maritim
 - Taoro - La Paz
- Viario
 - Línea de costa
 - Parcelas



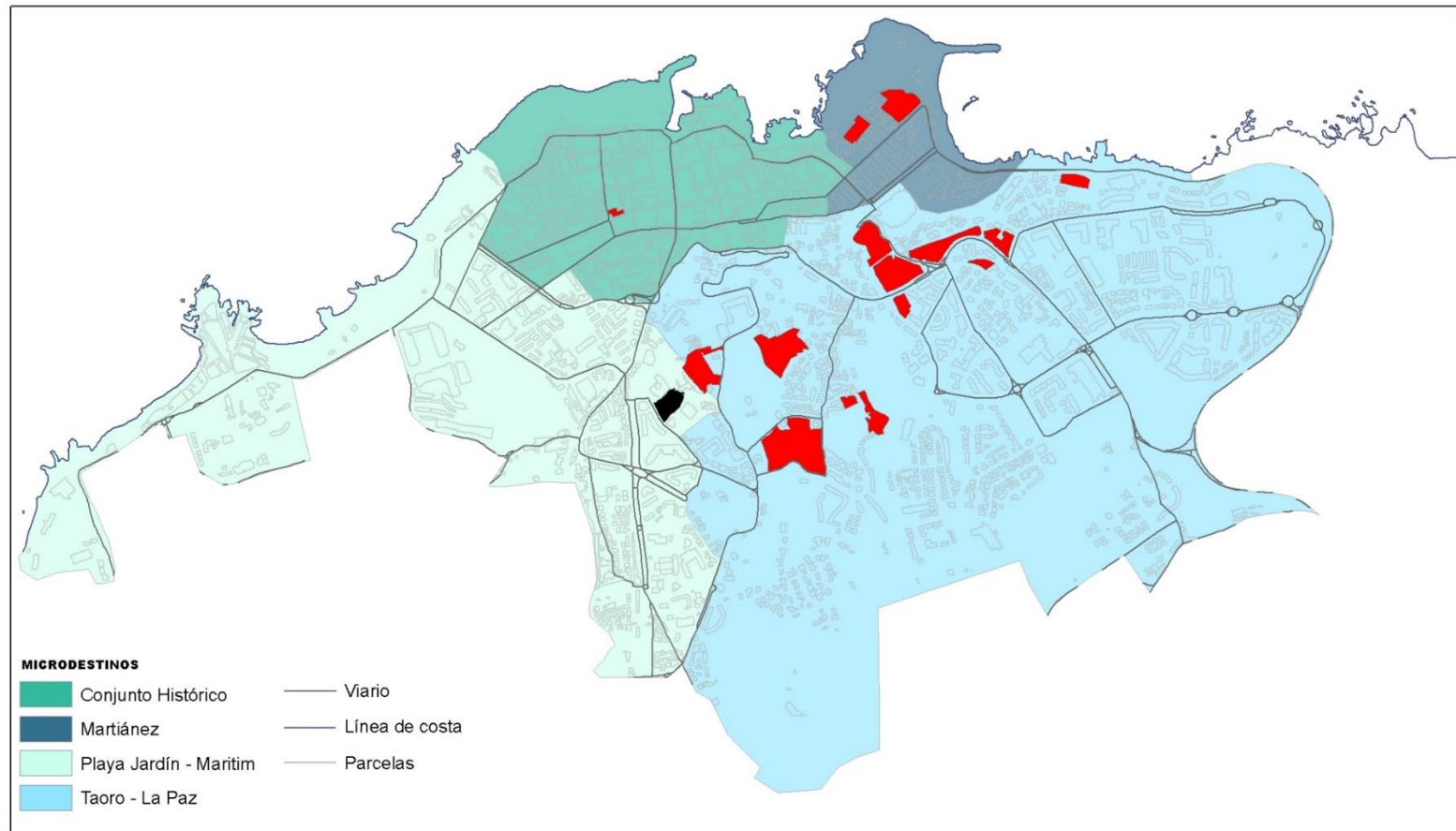
**RESULTADOS DE LA
RENOVACIÓN ALOJATIVA
EN PUERTO DE LA CRUZ**

**TIPOLOGÍA DE LA INTERVENCIÓN FÍSICA
ACOMETIDA EN LOS
ESTABLECIMIENTOS RENOVADOS**

1:12.000

Nº mapa:
4

LEYENDA	ESTADO DE LA RENOVACIÓN	FRECUENCIA	%
	Conservación, mantenimiento y ornato	2	6,45
	Reforma	2	6,45
	Renovación parcial	8	25,81
	Renovación integral	8	25,81
	Sin datos	11	35,48
	Sin renovación	56	



6.4. El PMM como elemento de articulación de la renovación privada de Puerto de la Cruz.

El PMM de Puerto de la Cruz ha permitido la regulación de la situación urbanística que les impedía a los establecimientos alojativos considerados como fuera de ordenación la concesión de licencias de obras. Así y tal como determina el art 5.2.2 sobre los efectos de la calificación como fuera de ordenación del PGO de Puerto de la Cruz (1993), solo se permitía la concesión de licencia de obras en caso de que estas tuviesen como objetivo la conservación y el mantenimiento o aquellas que implicasen una corrección del origen del fuera de ordenación. Esta situación de bloqueo provocó un envejecimiento generalizado de la oferta alojativa del municipio que a su vez generó la caída de los indicadores turísticos. El PMM permite el incremento de la edificabilidad hasta el que se alcance el los niveles máximos que el mismo determina, este hecho permite la regularización de la situación urbanística de los establecimientos que hasta 2014 habían sido declarados fuera de ordenación por el PGO, permitiendo la oportunidad de pedir licencias de obras al Consorcio de Rehabilitación.

Del mismo modo, el PMM ofrece un programa de financiación de intervenciones privadas para casos de renovación integral basado en la inversión mínima establecida por el Decreto 138/2010 y cuyo presupuesto asciende hasta los 155.961.795 €. No obstante, los datos arrojados por la encuesta revelan que ninguno de los establecimientos con intervenciones físicas se ha financiado mediante este fondo, incluso los establecimientos que han realizado renovación integral han reflejado que la financiación ha sido privada.

Por otro lado, el tipo de financiación ha sido principalmente propia, solo en el caso de dos establecimientos se complementó la inversión privada propia con financiación externa.

Cuadro 16.

	TIPOLOGÍA DE LA INVERSIÓN	
	FRECUENCIA	%
PRIVADA	17	54,84
MIXTA	0	0,00
PÚBLICA	0	0,00
SIN DATOS	14	45,16

Cuadro 17.

	TIPOLOGÍA DE LA INVERSIÓN PRIVADA/MIXTA	
	FRECUENCIA	%
EXTERNA	2	11,76
PROPIA	14	82,35
SIN DATOS	1	7,14

Fuente y elaboración propia.

El tramo de inversión más empujado para rehabilitar o renovar los establecimientos ha sido el de uno a cinco millones de euros. No obstante, se han encontrado un caso de una renovación integral valorada en veintidós millones de euros. Es decir, los establecimientos están realizando un gran esfuerzo financiando sus propias actuaciones. Además, tal y como se ve en el cuadro 18 el mayor o menor volumen de inversión en las intervenciones físicas no depende de la pertenencia o no a cadena hotelera.

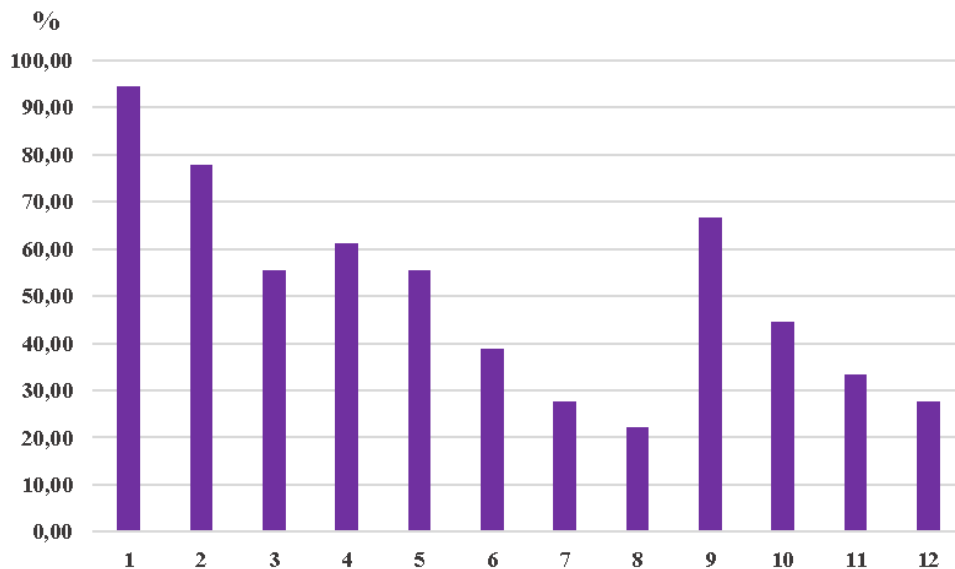
Cuadro 18.

		INDEPENDIENTE (%)	CADENA HOTELERA (%)	TOTAL (%)
€	<1 MILLÓN	100	0	12,5
	1 A 5 MILLONES	60	40	62,5
	5 A 10 MILONES	33,33	66,67	18,75
	>20 MILONES	100	0	6,25
	SIN DATOS	33,33	66,6	

Fuente y elaboración propia

Como conclusión se puede extraer que el PMM ha determinado la renovación de aquellos establecimientos fuera de ordenación, así como la clara preferencia del empresariado por los incentivos urbanísticos frente a los económicos-financieros.

Figura 14. Zonas del hotel afectadas por las actuaciones físicas.



Fuente y elaboración propia

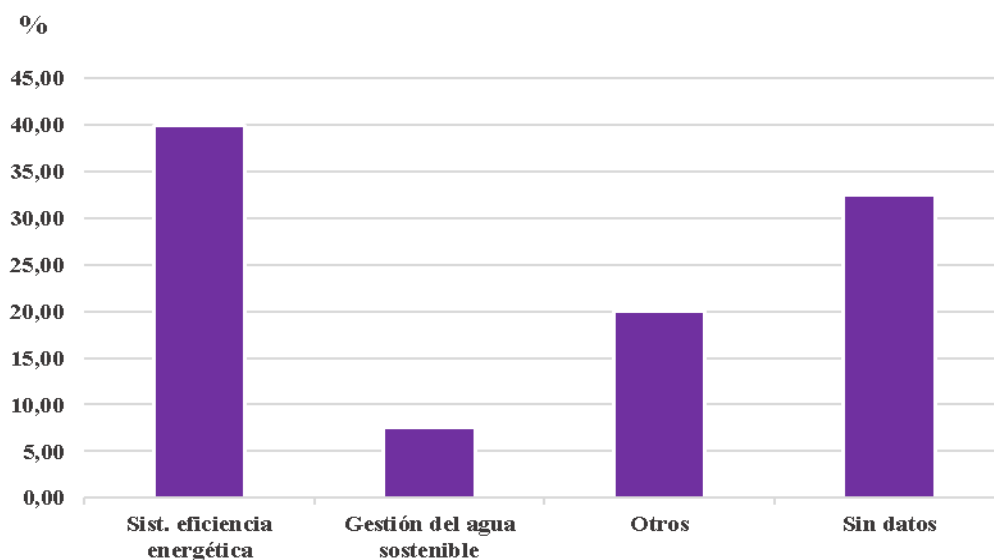
1. Habitaciones/unidades de alojamiento
2. Zonas nobles o comunes
3. Pasillos de plantas
4. Restaurantes/comedores/bares
5. Cocinas

6. Zonas de mantenimiento y área técnica
7. Locales comerciales/tiendas/oficinas
8. Zona de administración y dirección
9. Elementos exteriores de fachada/espacios libres
10. Jardines/zonas deportivas/área de piscina
11. Centro de spa, casinos, salas de juego, gimnasio, salas polivalentes
12. Otros.

De este modo, la inversión se ha centrado claramente en la mejora de las habitaciones, habiéndose actuado en ellas en el 94,44% de los establecimientos que contestaron. Las zonas comunes los siguen con un 77,78% de frecuencia de actuación, y a su vez seguida por la actuación en las fachadas y elementos exteriores. Es decir, la frecuencia de la rehabilitación y renovación de la oferta alojativa del Puerto de la Cruz, se ha concentrado en las áreas vitales de un establecimiento alojativo. Este dato es revelador, puesto que determina las respuestas de los establecimientos ante la situación de bloqueo urbanístico y financiero que existía en el Puerto de la Cruz a la hora de acometer actuaciones físicas.

Un aspecto importante para poder determinar la eficacia del PMM es comprobar si se ha logrado conseguir el fomento del establecimiento de las energías renovables.

Figura 16. Tipo de mejora ambiental



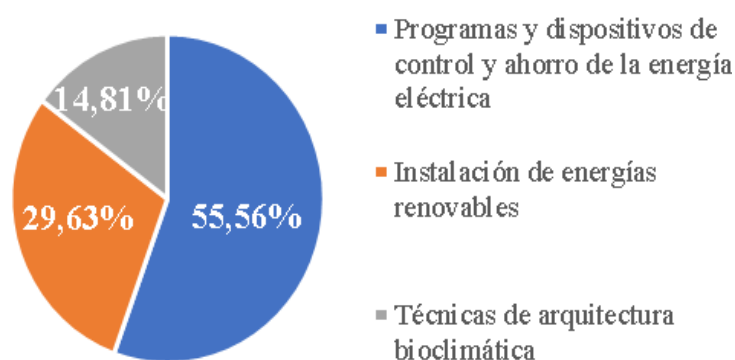
Fuente y elaboración propia.

La encuesta ha revelado un alto porcentaje de establecimientos que no contestaron a esta pregunta- 32.50%- y que solo el 17,50% de los establecimientos declararon haber invertido en mejoras de gestión del agua. Un 20% implementó mejoras de tipo

ambiental que no estaban contempladas en el cuestionario. En este aspecto cabe destacar la mejora ambiental propuesta por el hotel Vallemar, el cual opta por el consumo de productos de “kilómetro 0” cultivados en su propia finca y la cual dispone del Certificado de Producción Ecológica de Canarias.

El 40% de los encuestados afirmaron haber invertido en mejoras de tipo energético en sus establecimientos, siendo este tipo de mejora ambiental la más recurrida por los establecimientos que han decidido invertir métodos de eficiencia ambiental. No obstante, esta repuesta se subdivide en tres tipos de actuaciones relacionada la mejora energética. (figura18).

Figura 18. Tipo de sistemas de eficiencia energética



Fuente y elaboración propia.

Se puede observar que cerca del 56% de las mejoras energéticas se han materializado en forma de programas y dispositivos de control y ahorro de la energía eléctrica, seguido por la instalación de energías renovables. Las técnicas de arquitectura bioclimática son las menos frecuentes, debido en parte, a su desconocimiento.

6.5. Actuaciones de renovación mediante cambios en las estrategias empresariales

Además de las actuaciones físicas los establecimientos pueden recurrir a la renovación del negocio mediante cambios en las estrategias de negocio.

El análisis de los cambios en el modelo de negocio reflejaron que el 43,3% de los establecimientos encuestados no han contestado.

En líneas generales los cambios en el modelo de negocio se han repartido equitativamente. No existiendo una preferencia por la tematización del alojamiento o la creación de nuevos productos.

Por otro lado, el empleo de técnicas comercialización y el empleo de nuevas canales de distribución ha sido el cambio de gestión empresarial más frecuente frente a la implementación de estrategias técnicas de optimización y rentabilidad puesto que tal y como mencionaron los informantes este tipo de gestión ya se aplica en el destino. La renovación y de la página web se ha llevado a cabo en el 67% de los casos frente al 33% que representa la renovación de la marca y la imagen corporativa.

¿Este tipo de renovación estratégica podría ser una opción frente a la renovación física y las inversiones que esta conlleva?

Para determinar si esta premisa podría ajustarse a la realidad se procedió a clasificar los datos obtenidos entre establecimientos que habían realizado actuaciones rehabilitación y los renovados.

El resultado fue que de los 14 establecimientos rehabilitados el 28% contemplaron alguna renovación respecto a las estrategias de renovación, mientras que de los establecimientos renovado fue el 87,5% llevó a cabo alguna de este tipo de actuaciones estratégicas . Se comprueba así, que los estabelcimientos más intereadados en la implantación de nuevas estrategias empresariales son aquellos que han renovado.

Figura 18. Tipos de estrategias empresariales



Cuadro 19.

	ENCUESTADOS	RESPONDIDO (%)	CAMBIOS DEL MODELO DE NEGOCIO (%)	CAMBIOS EN LA GESTIÓN EMPRESARIAL (%)	MEJORAS DE COMUNICACIÓN Y MARKETING (%)
REHABILITADOS	14	28	50	50	100
RENOVADOS	16	87,5	50	71,43	87,71

Fuente y elaboración propia.

7. CONCLUSIÓN

Esta investigación ha permitido demostrar que los procesos de renovación o de modernización del Puerto de la Cruz no han dependido de la pertenencia de los hoteles y apartamentos a cadenas hoteleras ni al grado de vejez de los inmuebles, sino que se han articulado de manera casi exclusiva por el PMM. Se puede afirmar que tras cuatro años de aplicación del PMM de Puerto de la Cruz, está teniendo un papel vital en la modernización de la oferta alojativa del municipio siendo el origen del 84,92% de los proyectos de renovación contemplados. No obstante, solo un 51,62% de los establecimientos que contestaron la encuesta confirmaron la renovación física entendida como un proceso de transformación y de revalorización del espacio realizado mediante obra mayor. El 12,9% simplemente realizó maniobras de rehabilitación o mantenimiento. Este dato nos hace cuestionar si realmente se está produciendo una renovación real de los establecimientos o simplemente están empleando los beneficios que ofrece el plan para poder realizar maniobras de mantenimiento y rehabilitación esenciales y que requieren confirmando así el estado de declive del destino.

Por otro lado, se ha observado como la implantación del PMM de Puerto de la Cruz ha resultado vital para poder realizar los procesos de renovación en las unidades de actuación que se consideraban fuera de ordenación al no adecuarse a la normativa más reciente, sobre todo, los parámetros físicos establecidos en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Lo mismo sucedía con lo establecido por el PGO de Puerto de la Cruz (1993). Este Plan determinaba como fuera de ordenación a hoteles como el Atalaya -actual Taoro Garden-

o el Miramar. En el primer caso, por haberse previsto el trazado de una vía de comunicación incompatible con el uso turístico. Además, en el PGO se redujo la altura máxima de las edificaciones a cuatro plantas, provocando el fuera de ordenación para aquellas construcciones anteriores al PGO y que se habían construido bajo la normativa previa que permitía un número superior.

En definitiva, se puede afirmar que existe un proceso de renovación de la oferta alojativa propiciado por el Consorcio de Rehabilitación y que ha sumido al destino de Puerto de la Cruz en una incipiente fase de regeneración (Simancas, 2015), en donde gracias a las políticas públicas se están forjando un proceso de sinergias renovatorias que están propiciando la mejora de la calidad de los alojamientos y por ende, una mejoras de los indicadores turísticos. No obstante, cabe recordar el factor geopolítico de la Primavera árabe que desde 2011 ha permitido el desvío de turistas de las costas mediterráneas de África hasta Canarias y han permitido que los niveles turísticos de Canarias mejoren hasta alcanzar máximos históricos. Los primeros datos de 2018 informan sobre un descenso del número de turistas del 2% (ISTAC), acabando así con un ciclo de crecimiento continuo del número de turistas. Por lo cual, queda por determinar si la mejora generalizada de la que se ha beneficiado Puerto de la Cruz es consecuencia directa de las políticas tomadas o por las crisis políticas vividas en los destinos competidores.

8. BBILIOGRAFÍA

- AGARWAL, S. (1992). Choice of Foreign Market Entry Mode: Impact of Ownership, Location and Internalization Factors. *Journal of International Business Studies*, 23(1), 1-27.
- AGARWAL, S. (1994). The resort cycle revisited: implications for resorts. En C. P. Cooper, & A. Lockwood (Eds.), *Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management* (Vol. 5, p. 194-208). Chichester. Wiley.
- AGARWAL, S. (1997). The Resort Cycle and Seaside Tourism: An Assessment of its Applicability and Validity. *Tourism Management*, 18(2), 65-73.
- AGARWAL, S. (2002). Restructuring seaside tourism. The resort lifecycle. *Annals of Tourism Research*, 29(1), 5-55.
- AGARWAL, S. (2006). Coastal Resort Restructuring and the TALC Model. En Butler, R.W. (Ed.). *The tourism area life cycle. Conceptual theoretical Issues* (p. 201-2018). Clevedon: Channel View Publications.
- AGUILÓ, E., ALEGRE, J. y JUANEDA, C. N. (2002). El futuro de los destinos turísticos maduros. ¿mantenimiento o declive? En *Nuevas Tendencias de Ocio y Turismo: su Especial Problemática en Destinos Singulares: junio de 2001*(pp. 317-328). Ceuta: Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo.
- AGUILÓ, E., y ALEGRE, J. (2004). La madurez de los destinos turísticos de sol y playa: El caso de las Islas Baleares. *Papeles de Economía Española*, 102, 250-270.
- AGUILÓ, E., ALEGRE, J. y SARD, M. (2005). The persistence of the sun and sand tourism model. *Tourism Management*, 26(2), 219-231.
- ÁLVAREZ ALONSO, A. (2004). El ciclo de vida de los destinos turísticos litorales. En Álvarez Alonso, a.; Hernández Hernández, J. y Simancas Cruz, M.R.(Coords.). *Turismo y territorio en la sociedad globalizada*. Ayuntamiento de la Villa de Adeje/Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente y Universidad Carlos III de Madrid (p. 124-155). Santa Cruz de Tenerife: Ayuntamiento de la Villa de Adeje.
- ANTÓN CLAVÉ, S. (1998). La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. *Douments. d'anàlisi. Geogràfica*, 32, 17-43.
- BAIDAL, J., GANDARA, J., SOARES, J. (2012). Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos litorales. *Investigaciones Turísticas*, 3, 19-38. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10045/23172>

- BETANCOR VILLABA, R., GONZÁLEZ YANES, J.A., GONZÁLEZ MORA, y.M., PALENZUELA RAMOS, E. (2016). *Micromercados y microdestinos turísticos. En Tiempos de Cambios en el Turismo: 16 al 18 de noviembre de 2016*. Adeje: AECIT. Recuperado de <https://www.aecit.org/files/congress/19/papers/210.pdf>
- BIANCHI, R. (1994). Tourism development and resort dynamics. An alternative approach. En C. P. Cooper, & A. Lockwood (Eds.), *Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management* (Vol. 5, p. 181-193). Chichester. Wiley.
- BOSCHMA, R y MARTIN, R. (2007). Constructing an evolutionary economic geography. *Journal of Economic Geography*, 7(5), 537-548.
- BOSCHMA, R y MARTIN, R. (2010). *The handbook of evolutionary economic geography*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing.
- BROUDER, P. y ERIKSSON, R. H. (2013). Tourism evolution: on synergies of tourism studies and evolutionary economic geography. *Annals of Tourism Research*, 43, 370-389.
- BUHALIS, D. (2000). Marketing and competitive destination of the future. *Tourism Management*, 21(1), 97-116. [http://dx.doi.org/10.1016/S0261-5177\(99\)00095-3](http://dx.doi.org/10.1016/S0261-5177(99)00095-3)
- BUTLER, R.W.(1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources. *Canadian Geographer*, 24, 5-12.
- BUTLER, R.W. (2006a). *The tourist area life cycle. Applications and Modifications* (Vol. I). Clevedon: Channel View.
- BUTLER, R.W.(2006b). *The tourist area life cycle. Conceptual and Theoretical Issues*, (Vol. II). Clevedon: Channel View.
- BUTLER, R.W (2012): Mature tourist destinations: can we recapture and retain the magic. En Vera, J.F. y Rodríguez, I. (Eds.), *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas Costeras: Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades* (p. 19-36). Valencia: Universidad de Valencia.
- CHINCHILLA, J. (2009). La rehabilitación de los establecimientos turísticos alojativos como manifestación del desarrollo urbanístico sostenible. el ejemplo de Canarias. *Práctica Urbanística*, 87, 64-77.
- CHOY, D. (1992). Life Cycle Models for Pacific Island Destinations. *Journal of Travel Research*, 30(3), 26-31.
- COOPER, C., y JACKSON, S. (1989), Destination life cycle: The Isle of Man case study, Wiley. *Annals of Tourism Research*, 16(3), 376-398.

- DEBBAGE, K.G. (1990). Oligopoly and the resort cycle in the Bahamas. *Annals of Tourism Research*, 17(5), 513-527.
- DIGANCE, J. (1997). Life cycle model. *Annals of Tourism Research* 24 (2), 452-5.
- DORTA RODRÍGUEZ, A.y GARCÍA CRUZ, J.I. (2010). Turismo en tiempos de crisis. La renovación urbana como estrategia en destinos turísticos maduros, el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife). En *XIX Coloquio de Historia Canario-Americana: 18 y 22 de octubre de 2010*. (pp.690-702). Las Palmas de Gran Canaria. Casa de Colón.
- DORTA RODRÍGUEZ, A. (2011). Crisis económica y cierre de establecimientos alojativos en destinos turísticos consolidados. El caso de Puerto de La Cruz (Tenerife) En *Espacios y destinos turísticos en tiempos de globalización y crisis*. (Vol. II., p. 183-197). Madrid: AGE.
- DORTA RODRÍGUEZ, A. (2012). Algunos apuntes sobre la renovación hotelera como estrategia de reestructuración de destinos turísticos consolidados. *Revista Turismo: Revista de estudios de turismo de Canarias y Macaronesia* (Escuela Universitaria de Turismo Iriarte), 3-4, 33-37.
- DORTA RODRÍGUEZ, A. (2015). *Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)*. (Tesis doctoral. Universidad de La Laguna, Canarias).
- DORTA RODRÍGUEZ, A. (2016). El proceso de renovación de la oferta de alojamiento turístico en destinos consolidados: El caso del puerto de la cruz (1955-2009). *Cuadernos De Turismo*, 38, 115-147.
- DORTA RODRÍGUEZ, A., FALERO GONZÁLEZ, A., GARCÍA CRUZ, I. y SIMANCAS CRUZ, M. (2011). El impacto territorial de la moratoria turística de canarias. Ponencia realizada en el *XXII Congreso De Geógrafos Españoles*,
- DORTA, A. (2016). Proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: El caso de Puerto de la Cruz;(1955-2009). *Cuadernos De Turismo*, N°. 38, 87-114. Recuperado de <http://revistas.um.es/turismo/article/view/271361>
- DOUGLAS, N. (1997). Applying the Life Cycle Model to Melanesia. *Annals of Tourism Research*, 24(1), 1-22. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(96\)00011-4](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(96)00011-4)
- FOSTER, D.M., y MURPHY, P. (1991). Resort Cycle Revisited: The Retirement Connection, *Annals of Tourism Research*, 18(4), 553-567.
- GARCÍA CRUZ, I. (2010). Renovación vs creación de espacios turísticos. Efectos territoriales de las directrices de ordenación del turismo de canarias. En *congreso de la asociación española de expertos en turismo: del 24 a l 26 de noviembre de*

- 2010.. Tenerife: AECIT. Recuperado de <http://www.aecit.org/uploads/public/congresos/15/C02.pdf>.
- GARCÍA CRUZ, J. (2015): *El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias*. (Tesis doctoral). Universidad de La Laguna, Canarias.
- GESTUR TENERIFE, S. A. (2012). *Plan para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz. Memoria*. Recuperado de <http://consorciopuertodelacruz.com/planes/prit.pdf>
- GETZ, D. (1992). Tourism Planning and Destination Lifecycle, *Annals of Tourism Research*, 19(4), 752-770.
- GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, M., LEÓN GONZÁLEZ, C.J., y PADRÓN FUMERO, N. (2006). Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico. En *Cuadernos Económicos de ICE* , 71, 153-176.
- GORDON I.R., y GOODALL, B. (1992). Resort cycles and development processes. *Built Environment*, 18(1), 41-56.
- HOVINEN, G. (1982). Visitor Cycles. Outlook for Tourism in Lancaster Country. *Annals of Tourism Research*, 9(4), 565-583.
- HOVINEN, G. (2002). Revisiting the destination lifecycle model. *Annals of Tourism Research*, 29(1), 209-230. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(01\)00035-4](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(01)00035-4)
- HAYWOOD, K.M. (1986). Can the Tourist Areas Life Cycle Be Made Operational?. *Tourism Management*, 7(3), 154-167.
- JOHNSTON, C.S. (2001). Shoring the Foundations of the Destination Life Cycle Model, Part 1. Ontological and Epistemological Considerations. *Tourism Geographies*, 3(1), 2-28.
- LEDESMA GONZÁLEZ, O. (2012). *El modelo turístico de Puerto de la Cruz. Presente y futuro*. San Cristóbal de La Laguna: Nivaria Ediciones.
- LEDESMA GONZÁLEZ, O. (2017). Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM). un instrumento singular de ordenación urbanística para la renovación de las áreas turísticas de canarias. *Planur-e*, 9. Recuperado de <http://www.planur-e.es/articulos/ver/planes-de-modernizaci-n-mejora-e-incremento-de-la-competitividad->
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2009). *Indicadores de rentabilidad del sector hotelero (IRSH): nota metodológica*.

- KNOWLES, T., y CURTIS, S. (1999). The Market Viability of European Mass Tourist Destinations. A Post-Stagnation Life-cycle Analysis. *Journal of Tourism Research*, 1(4), 87-96.
- LLORCA AFONSO, E. y SOSA DÍAZ-SAAVEDRA, A. (2010). Procesos de reciclaje aplicados al turismo de masas en el sur de gran canaria. En *sustainable building conference:28 al 30 de abril de 2010*. (pp.1-12). Madrid.
- MA, M. y HASSINK, R. (2013): An Evolutionary Perspective on Tourism Area Development. *Annals of Tourism Research*, 41(1), 89-109.
- MARTÍN AZAMI, D., y ARMAS CRUZ, Y (2006). Caracterización de los tipos de fidelidad del turista a un destino. El caso del Puerto de la Cruz. *Selección de investigaciones empresariales, convocatoria 2006, 2008*, 141-168.
- MARTÍN AZAMI, D., PARRA LÓPEZ, E., y OREJA RODRÍGUEZ J.R. (2006). *Desarrollo de un modelo de fidelidad del turista en destinos maduros. Una aplicación empírica en Puerto de la Cruz*. Santa Cruz de Tenerife: Fundación FYDE-CajaCanarias.
- MARTÍN RIVERO, R., GONZÁLEZ MORA, Y. y MARTÍN AZAMI, D. (2011). Evolución del destino Puerto de la Cruz. Un enfoque desde el modelo del ciclo de vida. En *El turismo en canarias* (p.119-146) Tenerife: Fundación FYDE-CajaCanarias.
- MARTIN, B.S., y UYSAL, M. (1990). An examination of the relationship between carrying capacity and the tourism lifecycle. *Management and policy implications. Journal of Environmental Management*, 31, 327-333.
- MATHIESON, A. y WALL, G. (1982). *Tourism: Economic, physical, and social impacts*.
- MEYER- ARENDT, K,J.(1985). The Grand Isle. Louisiana resort cycle. *Annals of Tourism Research*, 12(3), 449-465.
- MIRALLAVE IZQUIERDO, V. (2004). Consideraciones sobre la renovación del espacio turístico canario, En *Cartas Urbanas*, 9, 84-93.
- MIOSSEC, J. (1977). L' image touristique comme introduction à la géographie du tourisme. *Annales de Géographie*, 473, 55-70.
- MOORE, W. y WHITEHALL, P. (2005). The tourism area life cycle and regime switching models. *Annals of Tourism Research*, 32(1), 112-126.
- MORGAN, M. (1991). Dressing Up to Survive. Marketing Majorca Anew. *Tourism Managment*,12(1), 15-20.
- OPPERMANN, M. (1995). Travel Lifecycle. *Annals of Tourism Research*, 22(3), 535-552.

- OREJA, J.R., PARRA, E., y YANES, V. (2008). The sustainability of island destination: Tourism area life cycle and teleological perspectives, the case of Tenerife. *Tourism Management*, 29, 53-65.
- PAPATHEODOROU, A. (2004). Exploring the evolution of tourism resorts. *Annals of Tourism Research*, 31(1), 219-237.
- PEARCE, D. G. (1995). *Tourism Today: A Geographical Analysis* (2º ed.). Harlow: Longman.
- PRIDEAUX, B. (2000). The Resort Development Spectrum :A New Approach to Modeling Resort Development. *Tourism Management*, 21, 225-240
- PRIESTLEY, G., y MUNDET, L. (1998). The post-stagnation phase of the resort cycle, *Annals of Tourism Research*, 25, 85-111.
- CONSORCIO URBANÍSTICO PARA LA REHABILITACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ (2013). *Puerto de la cruz: Creciendo en rentabilidad*.
- RAMOS DOMÍNGUEZ, Á.M., RAMOS DOMÍNGUEZ, C.E., y RAMOS DOMÍNGUEZ, R.N. (2004). Análisis de las preferencias del turista hacia un destino turístico maduro. *Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa*, 10(2), 131-139.
- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P. (2004). *Puerto de la Cruz. desarrollo y evolución de un destino turístico maduro*. Recuperado de <http://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/11296/CC-76%20art%2018.pdf?sequence=1>
- RUSSELL, R., Y FAULKNER, B. (1998). Reliving the Destination Life Cycle in Coolangatta. An Historical Perspective on the Rise, Decline and Rejuvenation of an Australian Seaside Resort. En E. Laws, B. Faulkner y G. Moscardo (Eds), *Embracing and Managing Change in Tourism. International Case Studies* (p.95-115). Londres: Routledge.
- SANTOS CHINEA, M., SIMANCAS CRUZ, M. y HERNÁNDEZ MARTÍN, R. (2013). Incentivos económicos de derechos materializables en plazas alojativas. *Cuadernos de estudios empresariales*, 23, 11-26.
- SANZ-IBÁÑEZ, C. y ANTON, S. (2014). The evolution destinations: towards an evolutionary and relational economic geography approach. *Tourism Geographies*, 16(4), 563-579.
- SENANTE, F. Y FALCÓN, L. (2015). Innovación en la planificación territorial de los procesos de renovación. En Simancas Cruz, M.R., y Hernández Martín, R. (Coords.), *Reinventando alojamientos Turísticos: Casos de éxito y soluciones*

innovadoras (p. 15-52). San Cristóbal de La Laguna: cátedra de turismo de cajacanarias - asHotel - universidad de la laguna.

SIMANCAS CRUZ, M y GARCÍA CRUZ, J. (2010). El impacto territorial de las estrategias de mejora de la calidad de los destinos maduros: la aplicación de estándares edificatorios a los alojamientos turísticos. En R. Hernández Martín y A. Santana Talavera (Coords.). *Destinos turísticos maduros ante el cambio* (p. 161-182). San Cristóbal de La Laguna: Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad de La Laguna.

SIMANCAS CRUZ, M. (2010). La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados. La experiencia de Canarias. *Cuadernos de Geografía*, 87, 23-44.

SIMANCAS CRUZ, M.R. (2011). El fracaso de la renovación de áreas turísticas consolidadas de litoral a través de la sustitución de la oferta de alojamiento obsoleta. La experiencia de las Islas Canarias, *Cuadernos de Turismo*, 27, 869-899.

SIMANCAS CRUZ, M.R., TEMES CORDOVEZ, R. y DÁVILA MAMELY, H. (2016) Intervenciones urbanas y edificatorias en clave de re: Una propuesta de homogeneización de términos usados en los procesos de regeneración de las áreas turísticas de litora.l. En *Tiempos de Cambios en el Turismo: 16 al 18 de noviembre de 2016*. Adeje: AECIT. Recuperado de <https://www.aecit.org/files/congress/19/papers/178.pdf>

SIMANCAS CRUZ, M. (2015). *La moratoria turística de canarias: La reconversión de un destino maduro desde la ordenación del territorio*. San Cristóbal de La Laguna: Servicio de Publicaciones ULL.

SIMANCAS CRUZ, M.R. y HERNÁNDEZ MARTÍN, R. (Coords.) (2015): *Reinventando alojamientos turísticos. Casos de éxito y soluciones innovadoras*. Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel-Universidad de La Laguna.

SIMANCAS CRUZ, M.R. Y LEDESMA GONZÁLEZ, O. (2016). La planificación territorial de la política de renovación de las áreas turísticas maduras. planes de renovación, mejora e incremento de la competitividad de canarias. *Pasos. Revista de turismo y patrimonio cultural*, 14(2), 335-352. Recuperado de <http://www.pasosonline.org/es/articulos/download/file?fid=57.906>

SIMANCAS CRUZ, M.R, DÁVILA MAMELY, H. y DORTA RODRÍGUEZ, A. (2017). La licencia urbanística de obras como indicador de los procesos de renovación de los destinos turísticos maduros de litoral. *Asociación de Geógrafos Españoles*, 73. <http://dx.doi.org/10.21138/b>

SOARES, J. (2014). *La evolución de los destinos turísticos litorales consolidados. Un análisis comparado de Balneario Camboriú (Brasil) y Benidorm (España)*. (Tesis

doctoral). Universidad de Alicante, Comunidad Valenciana. Recuperado de http://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/26203/1/Tesis_Soares.pdf

TOOMAN, L.A., (1997). Applications of the life-cycle model in tourism. *Annals of Tourism Research*, 24(1), 214–234.

VERA REBOLLO, J. F., LÓPEZ PALOMEQUE, F., MARCHENA GÓMEZ, M., ANTÓN CLAVÉ, S. (1997): *Análisis Territorial del Turismo*. Barcelona: Ariel.

VERNON, R. (1966). International Investment and International Trade in the Product Cycle. *The Quarterly Journal of Economics*, 80(1), 190-207.

VILLAR ROJAS, F. (2016). Crónica sobre la construcción de un marco legal para la renovación del espacio turístico en canarias. *Práctica Urbanística*, 138, 1-14.

WALTON, J.K. (2000). *The British seaside. Holidays and resorts in the twentieth century*. Manchester: Manchester University Press.

ZIMMERMANN, F. (1997). Future Perspectives of Tourism. Traditional versus New Destinations. En Oppermann, M. (ed) *Pacific Rim Tourism* (p. 231-239) Wallingford: CAB International.